



Det här verket har digitaliserats vid Göteborgs universitetsbibliotek och är fritt att använda. Alla tryckta texter är OCR-tolkade till maskinläsbar text. Det betyder att du kan söka och kopiera texten från dokumentet. Vissa äldre dokument med dåligt tryck kan vara svåra att OCR-tolka korrekt vilket medför att den OCR-tolkade texten kan innehålla fel och därför bör man visuellt jämföra med verkets bilder för att avgöra vad som är riktigt.

This work has been digitized at Gothenburg University Library and is free to use. All printed texts have been OCR-processed and converted to machine readable text. This means that you can search and copy text from the document. Some early printed books are hard to OCR-process correctly and the text may contain errors, so one should always visually compare it with the images to determine what is correct.



Rapport

R60:1981

Bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen

Bestånd och marknad

Erik Carlegrim
Dag Klerfelt
Lars Westin

INSTITUTET FÖR BYGGDOKUMENTATION	
Accnr	81-0995
Plac	<i>See</i>

*K
0/11*

Bygghörskningsrådet

See

R60:1981

BOSTADSHYRESHUS FRÅN 1930- OCH 1940-TALEN

Bestånd och marknad

Erik Carlegrim

Dag Klerfelt

Lars Westin

Denna rapport hänför sig till forskningsanslag 790814-6
från Statens råd för byggnadsforskning till Institutionen
för fastighetsekonomi, Tekniska högskolan, Stockholm

I Byggforskningsrådets rapportserie redovisar forskaren sitt anslagsprojekt. Publiceringen innebär inte att rådet tagit ställning till åsikter, slutsatser och resultat.

R60:1981

ISBN 91-540-3500-7

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

LiberTryck Stockholm 1981 153585

FÖRORD

Moderniserings- och ombyggnadsverksamheten av bostadshyreshus kommer under 1980-talet sannolikt att i hög grad avse hus uppförda under 1930- och 1940-talen. För att kunna göra övergripande bedömningar beträffande omfattningen och inriktningen av en sådan verksamhet krävs god kännedom om antalet hus i dessa åldersklasser och deras fördelning med avseende på geografiska lägen, storlekar och ägareförhållanden. Eftersom investeringsåtgärderna dessutom ofta är förknippade med ägarebyten är också kunskaper om fastighetsmarknadens sätt att fungera för dessa bostadshyreshus en viktig förutsättning för de övergripande bedömningarna.

Institutionen för fastighetsekonomi vid Kungliga Tekniska Högskolan har sett det som en viktig uppgift att kartlägga och informera om fastighetsbeståndet i riket. Som ett led i dessa strävanden har institutionen utarbetat den nu föreliggande rapporten om bestånd och marknad för bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen.

Redovisningen avser fastigheter. Den bygger till stora delar på material från 1975 års allmänna fastighets-taxering och ansluter därför till den terminologi som förekommer där. Sålunda har termen bostadshyreshus genomgående använts som beteckning på sådana hyresfastigheter som huvudsakligen används för bostadsändamål.

Rapporten har utarbetats gemensamt av undertecknade författare. Erik Carlegrim, som fungerat som projektledare, har därvid särskilt svarat för undersökningens principiella uppläggning och redovisning. I övrigt har arbetet organiserats så att Lars Westin haft huvudansvaret för beståndsavsnitten och Dag Klerfelt för marknadsavsnittet. Den slutliga utformningen av rapporten har skett i nära samverkan mellan de tre författarna. Figurerna har ritats av Åsa Lundgren.

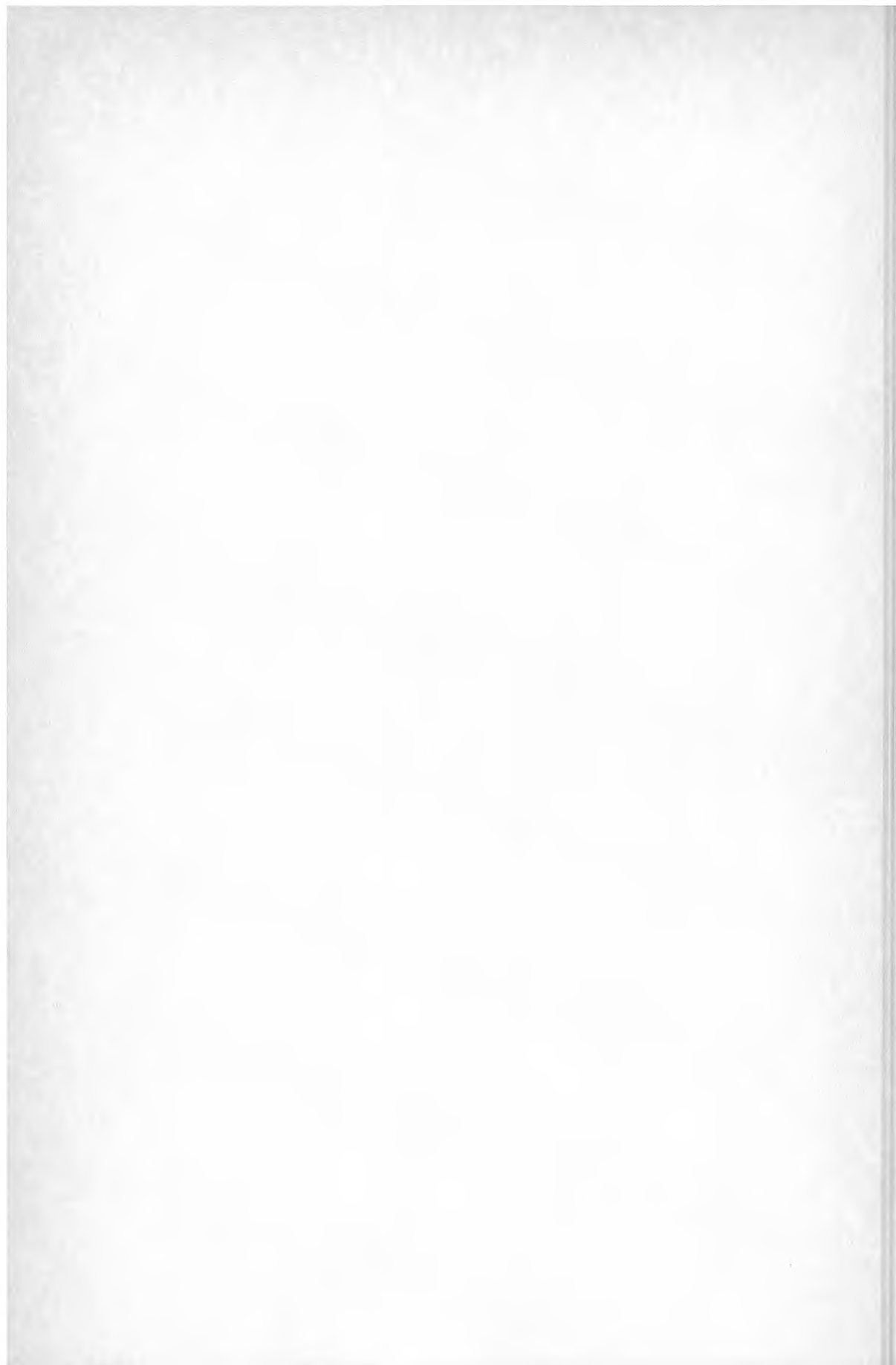
Undersökningen har genomförts med ekonomiskt stöd från Statens råd för byggnadsforskning (projekt nr 790814-6).

Stockholm i januari 1981

Erik Carlegrim

Dag Klerfelt

Lars Westin



INNEHÅLL

	Tabellförteckning.....	7
	Figurförteckning.....	8
	Bilageförteckning.....	10
	Länsbeteckningar.....	11
	 SAMMANFATTNING.....	 13
1	BAKGRUND, SYFTE OCH GRUNDMATERIAL.....	17
1.1	Bakgrund.....	17
1.2	Syfte.....	18
1.3	Vissa grundbegrepp.....	18
1.3.1	Taxeringsenhet.....	19
1.3.2	Hysesfastighet.....	19
1.3.3	Åldersklass.....	20
1.4	Grundmaterial till undersökningen.....	20
1.4.1	1975 års allmänna fastighetstaxering.....	21
1.4.2	Ortsprisunderlag för bebyggda hysesfastigheter.....	23
1.4.3	Övrigt grundmaterial.....	24
2	BESTÅNDETS OMFATTNING OCH STRUKTUR.....	27
2.1	Antal bostadshyreshus i ålders- klasserna 1930-39 och 1940-49.....	27
2.1.1	Riket.....	27
2.1.2	Länen.....	28
2.1.3	Kommunerna.....	30
2.2	Antal bostadshyreshus med för- delning på storleksklasser.....	33
2.2.1	Riket.....	33
2.2.2	Länen.....	34
2.2.3	Kommunerna.....	34
2.3	Antal bostadshyreshus med för- delning på ägarekategorier.....	36
2.3.1	Riket.....	37
2.3.2	Länen.....	37
2.3.3	Kommunerna.....	39
2.4	Antal bostadshyreshus med samtidig för- delning på storleksklasser och ägare- kategorier.....	41
2.4.1	Riket.....	41
2.4.2	Länen.....	42
2.4.3	Kommunerna.....	44
2.5	Födelseår för fysiska personer som äger bostadshyreshus.....	46
2.6	Antal kombinerade hyreshus.....	47
2.6.1	Riket.....	47
2.6.2	Länen.....	48

3	MARKNADENS OMFATTNING OCH STRUKTUR	
	1975-79. BOSTADSHYRESHUS.....	49
3.1	Omsättning.....	50
3.1.1	Riket.....	50
3.1.2	Länen.....	52
3.1.3	Kommunerna.....	55
3.2	Omsättningens fördelning på stor-	
	leksklasser.....	58
3.2.1	Riket.....	58
3.2.2	Länen.....	58
3.2.3	Kommunerna.....	60
3.3	Omsättningens fördelning på säljare-	
	och köparekategorier.....	62
3.3.1	Riket.....	63
3.3.2	Länen.....	64
3.3.3	Kommunerna.....	68
3.4	Korttidssinnehav.....	71
3.4.1	Riket.....	71
3.4.2	Länen.....	72
3.4.3	Kommunerna.....	74
3.5	Prisutveckling.....	75
3.5.1	Riket.....	76
3.5.2	Länen.....	77
3.5.3	Kommunerna.....	78
	BILAGOR.....	79
	LITTERATURFÖRTECKNING.....	121

TABELLFÖRTECKNING

- Tabell 2.1 Antal bostadshyreshus fördelade på åldersklasser. Riket.
- Tabell 2.2 Antalet kommuner fördelade efter storleken på bostadshyreshusbestånden.
- Tabell 2.3 Kommuner med minst 50 bostadshyreshus i åldersklass 1930-39, grupperade efter detta bestånds andel av totalbeståndet.
- Tabell 2.4 Kommuner med minst 50 bostadshyreshus i åldersklass 1940-49, grupperade efter detta bestånds andel av totalbeståndet.
- Tabell 2.5 Antal bostadshyreshus fördelade på storleksklasser. Riket.
- Tabell 2.6 Antal bostadshyreshus fördelade på ägarekategorier. Riket.
- Tabell 2.7 Antal bostadshyreshus fördelade på storleksklasser och ägarekategorier. Riket.
- Tabell 2.8 Bostadshyreshus ägda av fysiska personer. Fördelning på ägarnas födelseår. Riket.
- Tabell 2.9 Antal kombinerade hyreshus fördelade på åldersklasser. Riket.
- Tabell 3.1 Antal köp av bostadshyreshus för vart och ett av åren 1975-79. Riket.
- Tabell 3.2 Procentuell fördelning av samtliga köp 1975-79 på säljare- och köparegrupper. Bostadshyreshus i olika åldersgrupper. Riket.
- Tabell 3.3 Årsomsättningen av bostadshyreshus i olika ägarekategorier i procent av respektive totalbestånd. Vissa län.
- Tabell 3.4 Köpeskillingskoefficienter (K/T) samt genomsnittliga köpeskillingar (K) 1975-79 för bostadshyreshus. Konsumentprisindex (KPI). Riket.
- Tabell 3.5 Län grupperade med avseende på genomsnittlig årlig prisökning 1975-79 för bostadshyreshus.
- Tabell 3.6 Vissa kommuner grupperade med avseende på genomsnittlig årlig prisökning 1975-79 för bostadshyreshus.

FIGURFÖRTECKNING

- Figur 2.1 Antal bostadshyreshus fördelade på åldersklasser. Länen.
- Figur 2.2 Antal bostadshyreshus fördelade på åldersklasser. Vissa kommuner.
- Figur 2.3 Antal bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelade på storleksklasser. Länen.
- Figur 2.4 Antal bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelade på storleksklasser. Vissa kommuner.
- Figur 2.5 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 fördelade på ägarekategorier. Länen.
- Figur 2.6 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 fördelade på ägarekategorier. Länen.
- Figur 2.7 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 fördelade på ägarekategorier. Vissa kommuner.
- Figur 2.8 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 fördelade på ägarekategorier. Vissa kommuner.
- Figur 2.9 Antal bostadshyreshus med mindre än 400 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen.
- Figur 2.10 Antal bostadshyreshus med 400-1499 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen.
- Figur 2.11 Antal bostadshyreshus med minst 1500 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen.
- Figur 2.12 Antal bostadshyreshus med mindre än 400 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Vissa kommuner.
- Figur 2.13 Antal bostadshyreshus med 400-1499 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Vissa kommuner.
- Figur 2.14 Antal bostadshyreshus med minst 1500 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Vissa kommuner.

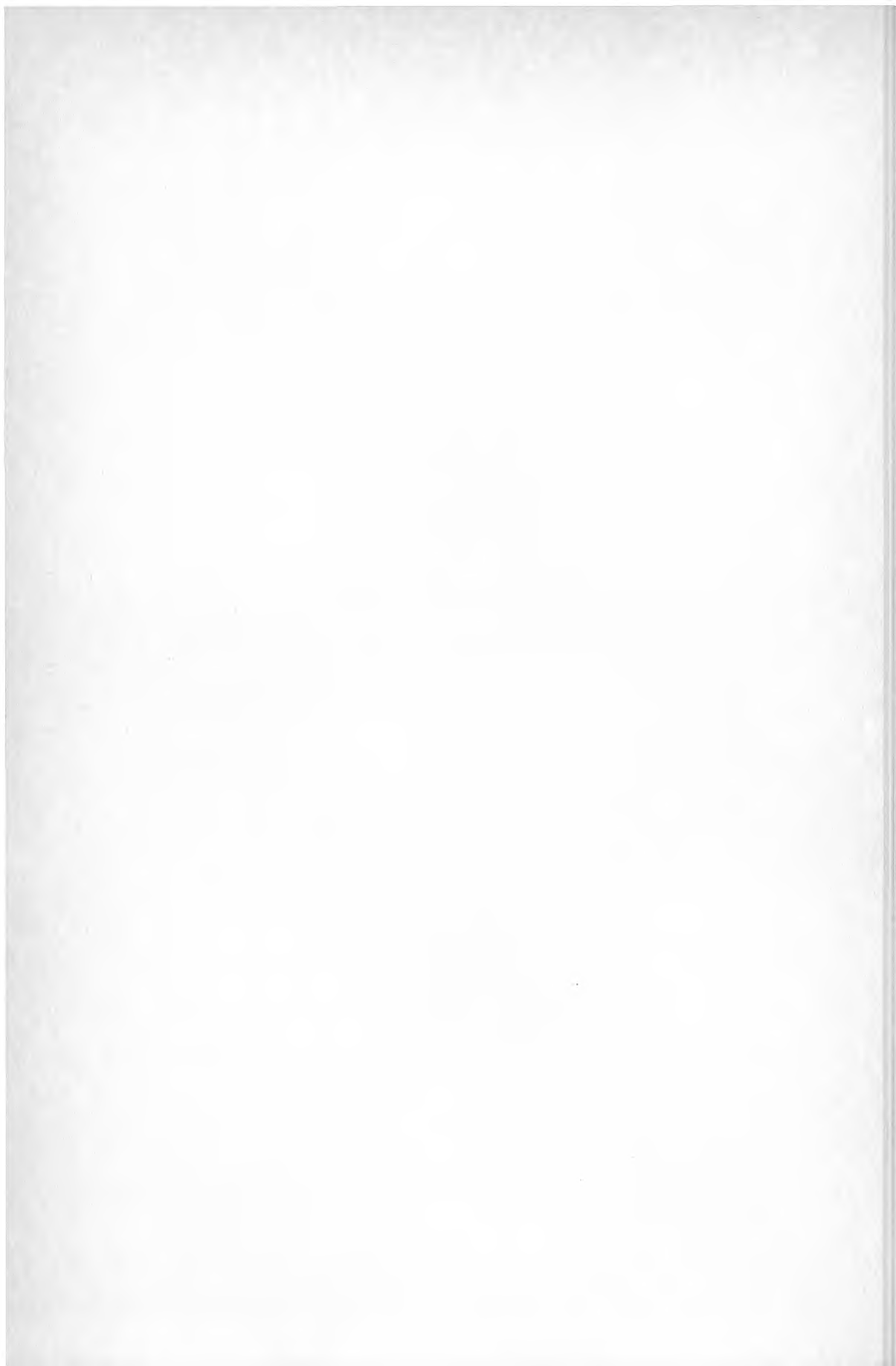
- Figur 2.15 Antal bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49 ägda av fysiska personer fördelade på ägarnas födelseår. Riket.
- Figur 2.16 Antal kombinerade hyreshus fördelade på åldersklasser. Länen.
- Figur 3.1 Omsättningshastighet 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49. Riket.
- Figur 3.2 Omsättningshastighet 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49. Länen.
- Figur 3.3 Omsättningshastighet 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49. Vissa kommuner.
- Figur 3.4 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelade på storleksklasser. Länen.
- Figur 3.5 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelad på storleksklasser. Vissa kommuner.
- Figur 3.6 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49 fördelad på ägarekategorier. Länen.
- Figur 3.7 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49 fördelad på ägarekategorier. Vissa kommuner.
- Figur 3.8 Andelen köp 1975-79 i köpepar av den totala omsättningen av bostadshyreshus i åldersklass 1930-39. Länen.
- Figur 3.9 Andelen köp 1975-79 i köpepar av den totala omsättningen av bostadshyreshus i åldersklass 1940-49. Länen.
- Figur 3.10 Andelen köp 1975-79 i köpepar av den totala omsättningen av bostadshyreshus i åldersklass 1930-39. Vissa kommuner.
- Figur 3.11 Andelen köp 1975-79 i köpepar av den totala omsättningen av bostadshyreshus i åldersklass 1940-49. Vissa kommuner.
- Figur 3.12 Nominell prisutveckling för bostadshyreshus i olika åldersklasser. Konsumentprisindex. Basår 1975=100. Riket.

BILAGEFÖRTECKNING

- Bilaga 1 Antal bostadshyreshus fördelade på ålders- och storleksklasser. Andel bostadshyreshus ägda av fysiska personer. Antal kombinerade hyreshus. Länen och samtliga kommuner.
- Bilaga 2 Antal bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelade på storleksklasser. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 3 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 fördelade på ägarekategorier. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 4 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 fördelade på ägarekategorier. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 5 Antal bostadshyreshus med mindre än 400 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 6 Antal bostadshyreshus med 400-1499 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 7 Antal bostadshyreshus med minst 1500 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 8 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 ägda av fysiska personer fördelade på ägarnas födelseår. Länen.
- Bilaga 9 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 ägda av fysiska personer fördelade på ägarnas födelseår. Länen.
- Bilaga 10 Omsättning totalt och i köpepar samt prisökning 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklass 1930-39. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 11 Omsättning totalt och i köpepar samt prisökning 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklass 1940-49. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 12 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelad på storleksklasser. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 13 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 fördelad på ägarekategorier. Länen och vissa kommuner.
- Bilaga 14 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 fördelad på ägarekategorier. Länen och vissa kommuner.

LÄNSBETECKNINGAR

AB	Stockholm
C	Uppsala
D	Södermanland
E	Östergötland
F	Jönköping
G	Kronorberg
H	Kalmar
I	Gotland
K	Blekinge
L	Kristianstad
M	Malmöhus
N	Halland
O	Göteborgs- och Bohus
P	Älvsborg
R	Skaraborg
S	Värmland
T	Örebro
U	Västmanland
W	Kopparberg
X	Gävleborg
Y	Västernorrland
Z	Jämtland
AC	Västerbotten
BD	Norrbottn



Bostadshyreshus, som uppförts under 1930- och 1940-talen, kommer sannolikt att under det närmaste decenniet bli föremål för saneringsåtgärder av skilda slag. På en övergripande nivå måste ett sådant omfattande investeringsprogram föregås av betydande utrednings- och planeringsinsatser. Detta arbete kräver i sin tur att man har goda kunskaper om det ifrågavarande fastighetsbeståndet och den marknadssituation som gäller för detsamma. Syftet med denna rapport är att tillhandahålla information i dessa avseenden. Rapporten avser genomgående hyresfastigheter från 1930- och 1940-talen och med betydande andel bostadslägenhetsyta, främst s k bostadshyreshus.

Kartläggningen av beståndet bygger på den klassificering av fastigheter som gjorts i samband med 1975 års allmänna fastighetstaxering. Klassificeringen avser bl a fastighetens användning och ägare samt husens ålder och storlek och redovisas i kodform i de upprättade förteckningarna, fastighetslängderna. Därifrån överföres den till magnetband, som bl a kan användas för datorbearbetningar av skilda slag. En specialbearbetning av materialet rörande hyreshus överhuvudtaget har tidigare gjorts inom institutionen för fastighetsekonomi vid KTH och använts för en redovisning av det totala hyreshusbeståndet i riket. Det är från det därvid framtagna omfattande tabellmaterialet som nu uppgifter hämtats till grund för denna rapport avseende bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 och 1940-49.

Det aktuella hyreshusbeståndet har även studerats med avseende på den utsträckning i vilken det förekommer på den öppna fastighetsmarknaden. Undersökningen har eftersträvat en specificering av olika delmarknader med hänsyn till geografiska lägen och till husens storlek och ålder. Särskild vikt har lagts vid marknadsparternas kategoritillhörighet, d v s i vilken utsträckning fysiska personer och olika slag av juridiska personer uppträtt som säljare respektive köpare. Frekvensen av korttidsinnehav och den allmänna prisutvecklingen har likaså uppmärksamats. Marknadsundersökningen omfattar perioden 1975-79. Som utgångsmaterial har använts de köpeförteckningar ("ortsprisunderlag") som tillhandahålles av länsstyrelsernas dataenheter.

Redovisningen av 1930- och 40-talshusen i de olika delavsnitten i rapporten är uppbyggda efter en enhetlig struktur. Först redovisas uppgifter för riket i dess helhet, varvid också en enkel jämförelse görs med totalbeståndet av bostadshyreshus, oavsett åldersklass. Därefter lämnas uppgifter för vart och ett av rikets län och slutligen för vissa kommuner med ett betydande antal bostadshyreshus i de aktuella åldersklasserna. - Ett omfattande siffermaterial redovisas i bilagor till rapporten. Huvudtexten är i stor utsträckning uppbyggd kring koncentrerade tabellsammansättningar och grafiska redovisningar.

Bestånd

I riket finns drygt 61 000 bostadshyreshus. Därav utgör 30-talshusen nära 10 000 och 40-talshusen drygt 13 000. Närmare 40 procent av samtliga bostadshyreshus är sålunda från de nämnda årtiondena. En mycket stor del av detta bestånd återfinns i storstadslänen. Detta gäller främst 30-talshusen.

I flertalet av rikets kommuner är antalet bostadshyreshus i de aktuella åldersklasserna ytterst litet. Det har ansetts meningslöst att i dessa fall ge detaljerade beskrivningar av bestånden. Den kommunvisa redovisningen har därför begränsats till de 16 kommuner, som har det sammanlagt största antalet 30- och 40-tals bostadshyreshus.

Bostadslägenhetsytan i 30- och 40-talshusen är genomsnittligt sett mindre än inom övriga åldersklasser. Detta framgår av den indelning i storleksklasser som tillämpats i undersökningen. Mer än en tredjedel av husen har fallit inom klassen små bostadshyreshus (upp till 400 m²), medan endast 12 procent kan betecknas som stora (över 1500 m²). Huvuddelen av husen tillhör sålunda mellanklassen. Det finns emellertid stora skillnader mellan länen. I storstadslänen förekommer de små bostadshyreshusen i ganska liten omfattning, medan de i flertalet län utgör mer än 60 procent av antalet. De stora husen utgör däremot procentuellt en betydande del av bestånden i de tre storstadslänen samt i Uppsala län.

Fysisk person är den dominerande ägarekategorin för de aktuella bostadshyreshusen. Denna kategori äger 68 procent av 30-talshusen och 53 procent av 40-talshusen. Andelen hus ägda av fysisk person är betydligt högre i 30- och 40-talsbestånden än i det totala beståndet av bostadshyreshus. Denna skillnad motsvaras av mindre andelar för kommun, aktiebolag, allmännyttigt bostadsföretag och annan juridisk person i 30- och 40-talsbestånden. De länsvisa fördelningarna överensstämmer i flertalet län relativt väl med fördelningen på riksnivå.

I ett särskilt avsnitt har antalet bostadshyreshus redovisats med samtidig fördelning på storleksklasser och ägarekategorier. Det kan konstateras att fördelningen på ägarekategorier i hög grad varierar med husens storlek. Fysisk person äger exempelvis 76 procent av bostadshyreshusen i den minsta storleksklassen, men endast 31 procent i den största. För bostadsrättsföreningar, svenskt aktiebolag och annan juridisk person är mönstret det omvända - ju större hus desto större andel av beståndet. I den största storleksklassen föreligger en markant skillnad mellan de tre storstadslänen och övriga län. I de förra länen äger fysisk person omkring 40 procent av de stora husen, men i de senare genomsnittligt mindre än 20 procent.

För riket i dess helhet har gjorts en fördelning på födelseår för de fysiska personer som äger bostadshyreshus. Över hälften av ägarna till 30- och 40-talshusen är födda före 1920.

Rapporten redovisar översiktligt även förekomsten av kombinerade hyreshus, d v s sådana som vid sidan av bostäder även innehåller en betydande del lokaler. Totalt finns i riket ca 5 900 sådana hus. De förekommer främst i storstadslänen.

Marknad

I rapporten ges en översikt över marknaden under perioden 1975-79 för bostadshyreshus från de aktuella decennierna. Under denna femårsperiod har totalt ca 3 200 30-talshus och 3 400 40-talshus överlåtits. Detta innebär att drygt 6 procent respektive ca 5 procent av bestånden genomsnittligt har omsatts varje år. Motsvarande siffror för det totala beståndet är 11 000 och 4,5 procent. Storstadslänen dominerar starkt och tillsammans med Östergötlands och Älvsborgs län svarar de för mer än hälften av den totala omsättningen av 30- och 40-talshus under perioden.

En uppdelning med avseende på bostadslägenhetsytor visar en markant skillnad i omsättning mellan mindre och större bostadshyreshus. De hyreshus som har en bostadslägenhetsyta understigande 1 500 m² har en omsättningshastighet på ca 6 procent, medan endast 3 procent av de större hyreshusen såldes under tiden 1975-79. Drygt 90 procent av köpen avser hus med liten eller medelstor bostadslägenhetsyta. En av de främsta förklaringarna till detta förhållande står att söka i ägareförhållandena. De större husen ägs i stor utsträckning av bostadsrättsföreningar som uppträder mycket passivt på marknaden. De marknadsaktiva ägarna, och då främst fysisk person, är däremot starkt överrepresenterade i det bestånd som har en bostadslägenhetsyta mindre än 1 500 m². De mycket små (mindre än 400 m²) hyreshusen svarar för merparten av omsättningen i praktiskt taget samtliga län utom storstadslänen. Där dominerar hyreshus som tillhör storleksklassen 400 - 1 499 m².

I redovisningen av säljare- och köparekategorier beaktas två aspekter. Den första avser försäljningsfrekvens för olika grupper av ägare, medan den andra avser fördelningen av säljare respektive köpare på olika kategorier. Fysisk person och dödsbo är de i särklass mest aktiva marknadsparterna, medan övriga kategorier är måttligt aktiva eller mycket passiva. Det sistnämnda gäller främst bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag.

Vidare redovisas en mindre studie av de fall där två eller flera köp under perioden 1975-79 avsett en och samma fastighet (s k köpepar). Det visar sig att ca 30 procent av förvärven ingått i kortare eller längre kedjor av köp. I vissa av kommunerna är dock motsvarande siffra närmare 50 procent. Totalt sett har det förekommit minst 900 korttidsinnehav av 30- och 40-talshus inom den studerade femårsperioden.

Avslutningsvis ges en orientering om prisutvecklingen på marknaden. Enligt den officiella statistiken ökade bostadshyreshusen genomsnittligt i pris med 8 - 9 procent under den senare hälften av 1970-talet. Hyreshus från 1930-talet ökade något snabbare medan det motsatta förhållandet gällde för hyreshusen från 1940-talet. För riket som helhet har samtliga åldersklasser haft en negativ realprisutveckling. En jämförelse mellan länen respektive kommunerna visar dock att den lokala variationen har varit betydande.

1 BAKGRUND, SYFTE OCH GRUNDMATERIAL

1.1 Bakgrund

Bostadspolitik och bostadsbyggande har under lång tid varit starkt inriktade på nyproduktion av bostäder. Under senare år har emellertid problem som sammanhänger med förvaltning av befintliga hyresfastigheter uppmärksammas i allt högre grad. Intresset har därvid främst orienterats mot modernisering och ombyggnad av sådana bostadsfastigheter som byggts under decennierna kring sekelskiftet. Nu står fastigheter uppförda under 1930- och 1940-talen i tur.

Dessa fastigheter och deras närmiljö kommer successivt att bli mogna - både fysiskt och ekonomiskt - för sanneringsåtgärder under 1980-talet. Åtgärderna måste föregås av betydande utrednings- och planeringsinsatser på övergripande nivå beträffande dessa bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen. Som utgångspunkt för ett sådant arbete är det nödvändigt att ha goda kunskaper om det ifrågavarande fastighetsbeståndet och den marknadsituation som gäller för detsamma.

En kartläggning av beståndet bör omfatta inte bara rent fysiska fakta om fastigheterna såsom antal, geografisk spridning och storlek utan även ägareförhållanden och förvaltningssituation. Av särskilt intresse är enskilda fysiska personer som i stor omfattning äger bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen. Denna grupp är mycket heterogen och innehåller ägare med högst varierande socio-ekonomiska förutsättningar för de olika förvaltningsåtgärder som kan aktualiseras.

Möjligheterna att kartlägga och studera det svenska fastighetsbeståndet har i hög grad förbättrats genom det system för klassificering och redovisning av de enskilda fastigheterna som har tillämpats vid de allmänna fastighetstaxeringarna 1970 och 1975. Väsentliga uppgifter för varje enskild fastighet anges sålunda i de vid taxeringen upprättade fastighetslängderna. Genom att uppgifterna samtidigt överföres till databand, de s k fastighetsbanden, kan de också göras till föremål för omfattande datorbearbetningar. Vissa huvudresultat sammanställs på detta sätt kort tid efter de allmänna fastighetstaxeringarna av statistiska centralbyrån, SCB, i serien Sveriges officiella statistik. För hyresfastigheternas del är emellertid dessa redovisningar ganska knapphändiga. Det är dock möjligt att genom ytterligare datorbearbetningar ta fram betydligt mera detaljerade sammanställningar.

När det gäller fastighetsmarknaden kan övergripande data om antalet överlåtelser och vid köp betalda priser hämtas från SCBs årliga fastighetsprisstatistik (Statistiska meddelanden, serie P). Denna bygger numera på en samkörning av fastighetsbanden och uppgifter om bevil-

jade lagfarter, som lämnas från respektive tingsrätters inskrivningsavdelningar.

Även i detta fall finns goda möjligheter att ta fram betydligt mera detaljerade uppgifter. Lantmäteriverket och riksskatteverket har nämligen gemensamt utarbetat ett standardprogram för utskrift av förteckningar över lagfarter, innehållande en rad uppgifter om såväl själva överlåtelsen som den aktuella fastigheten. Sådana förteckningar tas numera fram rutinmässigt och är därför lätt tillgängliga för marknadsanalyser av skilda slag. För bebyggda hyresfastigheter omfattar detta s k ortsprisunderlag samtliga köp på öppna marknaden fr o m år 1975.

1.2 Syfte

Syftet med föreliggande rapport är att söka kartlägga beståndet och analysera marknaden för bostadshyreshus uppförda under 1930- och 1940-talen. Undersökningen inriktas därvid i första hand mot förhållandena på länsnivå och vissa större kommuner. En del karakteristiska fakta redovisas dock för landets samtliga kommuner.

Kartläggningen av bostadshyreshusen omfattar framför allt en redovisning av fastigheternas antal, storlek, geografiska spridning samt ägarestrukturen. För kombinerade hyreshus, d v s hyreshus med bostäder och lokaler, redovisas antal och geografisk spridning.

Marknadsundersökningen avser endast bostadshyreshus och består i första hand av uppgifter rörande omsättningen under åren 1975 till 1979, fördelad på storleksklasser och ägarekategorier. Dessutom redovisas förekomsten av s k köpepar samt prisutvecklingen under perioden.

Vid kartläggningen av det aktuella fastighetsbeståndet tillämpas i denna rapport i huvudsak samma redovisningsmetoder, som kom till användning vid den kartläggning av landets samtliga hyresfastigheter som tidigare genomförts vid institutionen för fastighetsekonomi vid KTH (Carlegrim-Skoog, 1978). Redovisningen av marknaden bygger i stor utsträckning på erfarenheter från ett examensarbete vid samma institution rörande bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen inom Stockholms kommun (Klerfelt-Waara, 1979).

1.3 Vissa grundbegrepp

Primärmaterialet för kartläggningen av beståndet utgörs av uppgifter som redovisats vid 1975 års allmänna fastighetstaxering. Dessa uppgifter är knutna till det skatterättsliga fastighetsbegreppet, taxeringsenhet, och det är alltså i denna betydelse uttrycket fastighet används i de redovisningar som förekommer i

rapporten. I detta avsnitt presenteras vissa för rapporten grundläggande begrepp. De redovisade definitionerna är företrädesvis hämtade ur "Handledning för allmän fastighetstaxering 1975".

1.3.1 Taxeringsenhet

Begreppet fastighet är definierat på följande sätt i Jordabalken: "Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter". Detta civilrättsliga fastighetsbegrepp benämns registerfastighet och utgör bl a ägande- och panträttslig enhet. Det används som utgångspunkt även vid indelningen i taxeringsenheter enligt skattelagstiftningen. Vid bestämmande av vad som skall taxeras för sig har man således att utgå från gällande civilrättsliga fastighetsindelning.

Indelningen i taxeringsenhet avviker emellertid ibland från indelningen i registerfastigheter. En taxeringsenhet kan nämligen under vissa betingelser bestå av flera registerfastigheter som står under gemensam förvaltning, men också utgöra del av en registerfastighet. Det senare är t ex fallet då olika delar av en registerfastighet används för väsentligen olika ändamål. Slutligen må noteras att byggnad på annans mark utgör särskild taxeringsenhet. För den fastighetstyp, som speciellt behandlas i denna rapport, nämligen bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen, föreligger i de allra flesta fall överensstämmelse mellan taxeringsenhet och registerfastighet.

1.3.2 Hyresfastighet

Vid taxeringen särskiljs två kategorier av fastigheter: jordbruksfastighet och annan fastighet. Kategorin annan fastighet indelas i sin tur i fem huvudgrupper med hänsyn till det huvudsakliga användningssättet. En av dessa huvudgrupper är hyresfastigheter. Med hyresfastighet avses därvid taxeringsenhet som är bebyggd, eller är avsedd att bebyggas, med hyreshus.

Med hyreshus menas byggnad som är avsedd att utgöra bostad åt minst tre familjer eller används för kontor, butik och/eller förrådsutrymmen i anslutning därtill. Hyreshus indelas i tre typer beroende på användningen. Såsom hyreshus med huvudsakligen bostäder, bostadshyreshus, klassificeras hyreshus där hyran för lokaler utgör mindre än 15 procent av totala hyresintäkten. Hyreshus med både bostäder och lokaler, kombinerade hyreshus, är hyreshus där hyran för lokaler utgör minst 15 procent men inte 75 procent av totala hyresintäkten. Hyreshus med huvudsakligen lokaler, lokalhyreshus, är hyreshus där hyran för lokaler utgör minst 75 procent av totala hyresintäkten.

Rapporten behandlar endast bebyggda hyresfastigheter och då i första hand bostadshyreshus. I någon mån berörs även kombinerade hyreshus.

1.3.3 Åldersklass

Åldersklassificeringen göres främst med hänsyn till husets nybyggnadsår. Har omfattande till- eller ombyggnad förekommit skall åldersklassen dock bestämmas med hänsyn därtill.

Handledningen för allmän fastighetstaxering ger härvid följande regler:

- Bedöms till- eller ombyggnadskostnaden ha varit mindre än 20 procent av kostnaden (vid tiden för till- eller ombyggnaden) för uppförande av en byggnad med motsvarande storlek och standard, bör det ursprungliga byggnadsåret bibehållas.
- Bedöms motsvarande procenttal ha varit större än 80 bör till- eller ombyggnadsåret anses som nytt byggnadsår.
- Ligger kostnaderna mellan dessa två gränsvärden bör en åldersklass mellan det ursprungliga byggnadsåret och ombyggnadsåret väljas.

Reglerna ger anledning att förmoda att viss osäkerhet råder vid bestämning av åldersklass för en byggnad som gjorts till föremål för till- eller ombyggnad. För de bostadshyreshus som uppfördes under 1930- och 1940-talen torde detta dock inte utgöra något problem, då de endast i undantagsfall har byggts om eller till. Där emot kan fastigheter som vid taxeringen åsatts åldersklass 1930 eller 1940 i verkligheten vara av äldre ursprung. Så kan vara fallet om de undergått betydande om- eller tillbyggnad.

1.4 Grundmaterial till undersökningen

Rapporten behandlar bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen ur två skilda aspekter. Den ena avser en kartläggning av det befintliga beståndet inom olika geografiska områden. Denna kartläggning bygger på uppgifter hämtade från den senast genomförda allmänna fastighetstaxeringen, nämligen 1975 års taxering. Som ovan sagts har uppgifter om de enskilda fastigheterna införts på databand och är därför tillgängliga för statistiska sammanställningar och analyser. En specialbehandling av hyreshusmaterialet har tidigare gjorts inom institutionen för fastighetsekonomi vid KTH och använts för en redovisning av det totala hyreshusbeståndet i riket. Denna bearbetning, som resulterade i ett mycket omfattande dataproducerat tabellmaterial, har nu kunnat utnyttjas för specialstudier av 1930- och 1940-talshus. Tabellmaterialet finns tillgängligt på institutionen.

Den andra aspekten avseende det aktuella hyreshusbeståndet avser de köp av fastigheter som ägt rum på den öppna marknaden under den senaste femårsperioden, 1975-1979. Särskilt studeras därvid antalet köp och den för-

ändring i ägarestruktur dessa medfört samt den prisförändring som har iakttagits under femårsperioden. För denna marknadsundersökning har det tidigare omnämnda ortsprisunderlaget använts som huvudsaklig källa.

I de närmast följande avsnitten kommer det grundmaterial som redovisningen i rapporten utgår från att översiktligt beskrivas. I avsnitt 1.4.1 beskrivs sålunda 1975 års allmänna fastighetstaxering och i avsnitt 1.4.2 det s k ortsprisunderlaget för bebyggda hyresfastigheter. I ett ytterligare avsnitt, 1.4.3, behandlas en del andra material, som fungerat som sekundära källor för denna undersökning.

1.4.1 1975 års allmänna fastighetstaxering

Allmänna fastighetstaxeringar innebär en inventering, värdering och förteckning av samtliga fastigheter - taxeringsenheter - i riket. I första hand är taxeringarna avsedda att ge underlag för beskattning av fastigheterna. Fastighetstaxeringar skall normalt äga rum vart femte år. Den senast genomförda taxeringen är från år 1975. Nästa kommer att genomföras år 1981.

Vid taxeringarna sker bl a en klassificering av fastigheterna med avseende på deras användning. För gruppen hyresfastigheter särskiljes således de tre delgrupperna bostadshyreshus, kombinerade hyreshus och lokalhyreshus. Som kriterium vid denna klassificering används den procentuella andel som lokalhyrorna utgör av den totala årliga hyresintäkten, se avsnitt 1.3.2. Ytornas relativa storlek är således inte avgörande.

För varje fastighet åsättes vidare en åldersklass, främst bestämd med hänsyn till nybyggnadsåret. De närmare reglerna för denna klassificering har angivits i avsnitt 1.3.3. I denna rapport specialstuderas åldersklasserna 1930-39 och 1940-49.

Den totala bostadslägenhetsytan redovisas för varje hyreshus. Denna uppgift ligger till grund för den indelning i storleksklasser, som tillämpas vid denna kartläggning. Tre klasser används: mindre än 400 m², mellan 400 och 1500 m² samt minst 1500 m².

Uppgift lämnas vidare om den ägarekategori, som varje enskild fastighetsägare hänförs till. Tio olika kategorier finns redovisade:

fysisk person	svenskt aktiebolag
dödsbo	bostadsrättsförening
staten	allmännyttigt bostadsföretag
borgerlig kommun	annan juridisk person
kyrkan	ägare okänd

För gruppen fysiska personer anges även ägarens födelseår.

Den nu specificerade redovisningen avseende de enskilda fastigheterna återfinnes i fastighetslängderna i form av särskilda kodbeteckningar och överföres därifrån

till fastighetsbanden. Klassificeringarna görs av respektive fastighetstaxeringsnämnder, som i sin tur har att utgå från de uppgifter som lämnas av ägaren i fastighetsdeklarationen. Dessa kontrolleras dock så långt som möjligt mot andra tillgängliga uppgifter, t ex redovisningar av beviljade byggnadslov som lämnas från kommunernas byggnadsnämnder.

Av olika skäl förekommer givetvis felaktigheter i fastighetsbandens uppgifter. Delvis går dessa tillbaka till fastighetsdeklarationerna, där - medvetet eller omedvetet - ofullständiga eller felaktiga uppgifter kan ha lämnats. Andra fel kan hänföras till taxeringsnämndernas arbete och sammanhånga med svårtolkade anvisningar för klassificeringen, med tidspress eller helt enkelt med svårigheter för nämnderna att följa de givna anvisningarna. Slutligen kan en del fel uppkomma vid överföringen av uppgifter från nämndernas beslutsblanketter till fastighetsbanden.

Några direkta undersökningar som kan belysa omfattningen av felaktiga data finns inte. Allmänt sett föreligger dock erfarenheter som pekar på att klassificeringen kännetecknas av god tillförlitlighet. I ett speciellt avseende måste dock undantag göras från detta omdöme, nämligen beträffande vissa ägarekategorier. Det har visat sig särskilt svårt för nämnderna att på ett riktigt sätt skilja kategorierna svenskt aktiebolag, allmännyttigt bostadsföretag och annan juridisk person. På den punkten måste alltså redovisade fördelningar användas med stor försiktighet.

Ett likartat problem förorsakas av att klassificeringsdata ibland saknas. Ägarekategorin har praktiskt taget alltid angivits, liksom uppgift om fastighetens användning och åldersklass. Bortfallet av uppgifter i dessa fall påverkar därför knappast redovisningarnas tillförlitlighet. Däremot saknas redovisning av lägenhetsytan i ett relativt stort antal fall. För bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen saknas sålunda denna uppgift genomsnittligt i 15 procent av fallen. För vissa län är bortfallet betydligt större. Redovisning i storleksgrupper är sålunda ofullständig och kan i vissa fall befaras vara något missvisande.

Kartläggningen av beståndet hänför sig till år 1975. Inga ytterligare 30- och 40-talshus kan ju emellertid ha tillkommit under perioden. Det finns inte heller anledning förmoda att mer än ett ytterst ringa antal sådana hus skulle ha försvunnit genom rivning eller liknande. Överhuvudtaget torde detta bestånd inte ha undergått några nämnvärda fysiska förändringar under senare delen av 1970-talet. Däremot kan givetvis ägarestrukturen ha förändrats i viss mån. I kartläggningen ingår emellertid en speciell undersökning om ägareskiften genom köp på den öppna marknaden under tiden 1975-1979. Under sådana förhållanden äger de i rapporten redovisade uppgifterna fortfarande godtagbar aktualitet.

Slutligen må noteras att fastighetstaxeringen också

redovisar hyresfastigheternas standard. Detta sker genom en indelning i tre klasser: moderna fastigheter, halvmoderna och omoderna. Med moderna fastigheter avses hus med vatten och avlopp samt WC i samtliga lägenheter samt dusch eller badrum i minst 80 procent av lägenheterna. Dessutom skall huset vara utrustat med centralvärme. Klassindelningen medför att det stora flertalet av 30- och 40-talshusen kommer att hänföras till en och samma klass, nämligen klassen moderna fastigheter. Standardklassificeringen ger heller inte i övrigt någon egentlig information om husets skick och underhållsstandard, förekomst av gemensamma tvättutrymmen, hissar o d. Klassificeringen kan därför inte antagas ge någon väsentlig vägledning för bedömning av saneringsbehov och redovisas därför inte vid den nu genomförda kartläggningen av beståndet.

1.4.2 Ortsprisunderlag för bebyggda hyresfastigheter

Beslut angående lagfart och inskrivning av tomträtt handläggs av inskrivningsmyndighet vid tingsrätt. Uppgifterna antecknas i den av myndigheten förda fastighets- respektive tomträttsboken beroende på upplåtelseform. Överlåtelseerna rapporteras till lokal skattemyndighet och uppgifter beträffande överlåtelseerna förs därifrån över till länsstyrelsen. Där registreras dessa uppgifter tillsammans med taxeringsdata för de överlåtna fastigheterna, hämtade från taxeringslängden. Det band på vilket uppgifterna om överlåtelse och taxering samlas lagras kallas lagfartsband.

Lagfartsbandet ligger bl a till grund för SCBs redovisning av lagfarna fång och fastighetspriser i den årliga publikationen "Fastighetsprisstatistik". Det användes också i stor utsträckning för framtagning av underlag för värdering av fastigheter. I syfte att underlätta en sådan användning har riksskatteverket och lantmäteriverket gemensamt utarbetat ett system för att göra speciella utlistningar från lagfartsbandet. Utlistningarna avser endast köp som kan anses vara av intresse för bedömning av prisnivån på den allmänna marknaden. Från listorna har därför uteslutits dels alla benefika fång (arv, gåvor m m) dels slätköp och andra ur värderingspunkt ointressanta förvärv.

Dessa listor - eller köpeförteckningar - brukar betecknas som "Ortsprisunderlag" och omfattar köp fr o m år 1975. För varje enskilt köp av bebyggda hyresfastigheter som ingår i förteckningen redovisas normalt bl a följande uppgifter:

- fastighetsbeteckning
- köparens namn och adress
- säljarens namn och adress
- fastighetens areal
- fastighetens användning (bostadshyreshus, kombinerat hyreshus resp lokalhyreshus)
- byggnadens lägenhetsyta
- byggnadens klassificeringsdata (ålder och standard)
- fastighetens taxeringsvärde
- köpesumma

köpedatum
 köpeskillingskoefficient (köpesumman dividerad
 med taxeringsvärdet)
 upplåtelseform.

Uppgifterna i ortsprisunderlaget är inte sällan ofullständiga. I många fall saknas således åldersklass och ytuppgift. Redovisningen av köpare och säljare är inte heller komplett. I de fall flera köpare eller säljare finns anges normalt endast en. I andra fall redovisas endast ett namn och det är då oklart om uppgiften avser köpare eller säljare. Det är inte heller ovanligt att någon uppgift överhuvudtaget inte ges om köpare och/eller säljare.

Ett generellt problem vid framtagning av ortsprisunderlag är svårigheten att få fram uppgifterna snabbt. Visserligen stadgas i jordabalken att lagfart skall sökas hos inskrivningsmyndighet inom tre månader efter det att fångeshandling upprättats, men denna regel efterföljes långt ifrån alltid. Rapporteringen av inkomna uppgifter kan också förseñas. Detta har lett till att det för vissa län och/eller kommuner inte har varit möjligt att få fram köpeförteckningar för hela år 1979. I det fall fullständig rapportering inte funnits för detta år har emellertid en korrigerig av tillgängliga uppgifter skett genom uppräknig i proportion till den saknade perioden.

Lagfartsbandet - och därmed också ortsprisunderlaget - bygger på ansökniglar om lagfart. I några fall kommer ansökan inte att leda till beslut om lagfart och köpet därigenom att bli ogiltigt. Uppgifterna kommer emellertid att ibland finnas kvar i redovisningen. Sådana fall har dock en mycket liten frekvens och kan inte påverka de statistiska redovisningarna i denna rapport.

Det bör slutligen noteras att förändringar i de faktiska ägareförhållandena också kan ske genom överlåtelse av aktiemajoriteten i sådant aktiebolag som äger hyresfastigheter. Sådana överlåtelser registreras inte via lagfartsförändringar och kommer alltså inte att ingå i redovisningen. Den "marknad" beträffande fastigheter som försiggår i sådan form är överhuvudtaget mycket svår att kartlägga och torde inte heller vara av någon väsentlig omfattning när det gäller den här avsedda fastighetstypen.

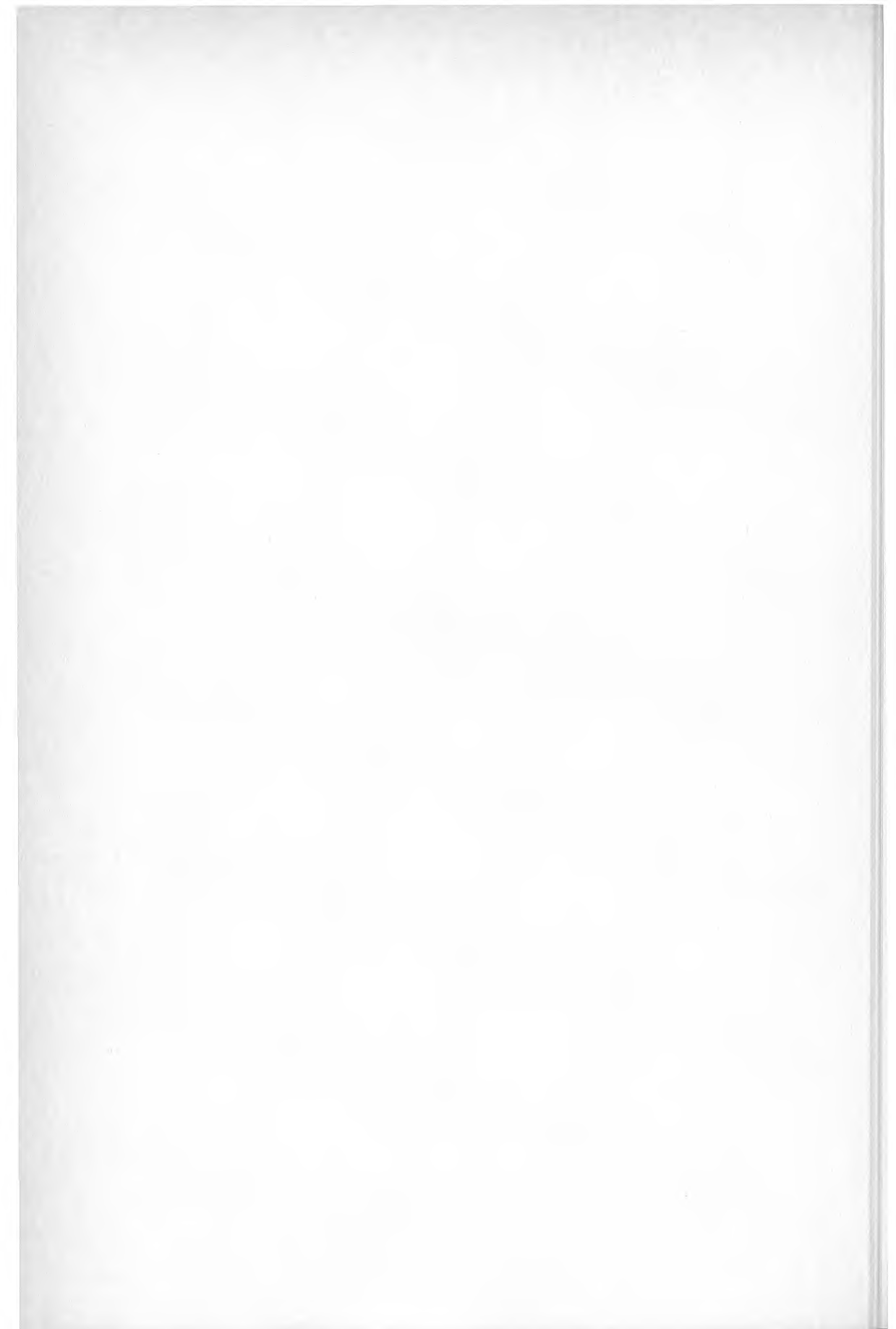
1.4.3 Övrigt grundmaterial

I vissa redovisningar på riksnivå görs i denna rapport en del jämförelser mellan bestånd och marknad för fastigheter med hyreshus i åldersklasserna 1930-39 och 1940-49 med motsvarande uppgifter rörande samtliga hyresfastigheter i riket.

Uppgifter om beståndet på riksnivå är därvid hämtade från Carlegrim-Skoog, 1978, som ingår i serien rapporter från Byggeforskningen.

När det gäller marknaden hämtas jämförelsematerialet från SCBs årliga fastighetsprisstatistik. I denna ingår bl a en avdelning med lagfartsstatistik. Denna statistik omfattar i princip alla lagfarna förvärv av fastigheter med fördelning på fastighetstyper och fångestyper. Prisstatistiken däremot avser ett gallrat urval av samtliga köp. Gallringen görs i huvudsak efter samma riktlinjer som för ortsprisunderlaget. Till skillnad från detta omfattar prisstatistiken dock inte inskrivna tomträtter. Prisstatistiken redovisas relativt detaljerat för olika fastighetstyper. Någon uppdelning på åldersklasser finns dock endast på riksnivå.

Användningen av prisstatistiken försvåras av att den lades om fr o m redovisningsåret 1976. Resultaten från tidigare år är därför inte helt jämförbara med senare års statistik. För år 1979 har SCBs preliminära statistik använts.



2 BESTÅNDETS OMFATTNING OCH STRUKTUR

1975 års allmänna fastighetstaxering redovisar totalt cirka 100.000 skattepliktiga taxeringsenheter klassificerade som hyresfastigheter. Av dessa var enligt fastighetstaxeringens definitioner, se avsnitt 1.3.2, ungefär 61.000 bostadshyreshus, 20.000 kombinerade hyreshus, 11.000 lokalhyreshus, 6.000 tomter för hyreshus samt 2.000 hyresfastigheter av okänd typ. En bred och rikstäckande kartläggning av samtliga hyresfastigheter är tidigare gjord vid institutionen för fastighetsekonomi, se Carlegrim-Skoog (1978).

I denna rapport behandlas det bestånd av hyreshus, som vid taxeringen hänförts till åldersklasserna 1930-39 och 1940-49. Redovisningen avser i första hand bostadshyreshus (avsnitt 2.1-2.5), men översiktligt också kombinerade hyreshus (avsnitt 2.6).

Det aktuella beståndet av bostadshyreshus beskrives genom fördelning på

- o åldersklasser
- o storleksklasser
- o ägarekategorier
- o storleksklasser i kombination med ägarekategorier
- o ägarnas födelseår (avser fysiska personer).

Redovisningen av bostadshyreshus sker för hela riket, för länen och för kommuner. På riksnivå görs därvid jämförelser med motsvarande uppgifter om samtliga bostadshyreshus i riket oavsett åldersklass. Kommunredovisningarna avser dels en allmän översikt över antalet fastigheter i samtliga kommuner dels en mera detaljerad redovisning för vissa större kommuner. För denna senare redovisning har valts de 16 kommuner, som har det sammanlagt största antalet 1930- och 1940-tals bostadshyreshus, nämligen

Stockholm	Kalmar	Borås
Uppsala	Malmö	Karlstad
Eskilstuna	Helsingborg	Örebro
Linköping	Halmstad	Västerås
Norrköping	Göteborg	Gävle
Jönköping		

Då tabellmaterialet är omfattande sker redovisningen i texten företrädesvis i form av figurer och korta siffrersammanställningar. Större tabeller återfinns som bilagor i slutet av rapporten.

2.1 Antal bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 och 1940-49.

2.1.1 Riket

Totala antalet bostadshyreshus i riket och dess fördelning på 30-talshus, 40-talshus och övriga åldersklasser framgår av tabell 2.1.

Tabell 2.1 Antal bostadshyreshus fördelade på åldersklasser. Riket.

Åldersklass	Antal	Procent
1930-39	9 821	16
1940-49	13 135	22
Övriga	36 735	60
okänd	1 431	2
samtliga	61 122	100

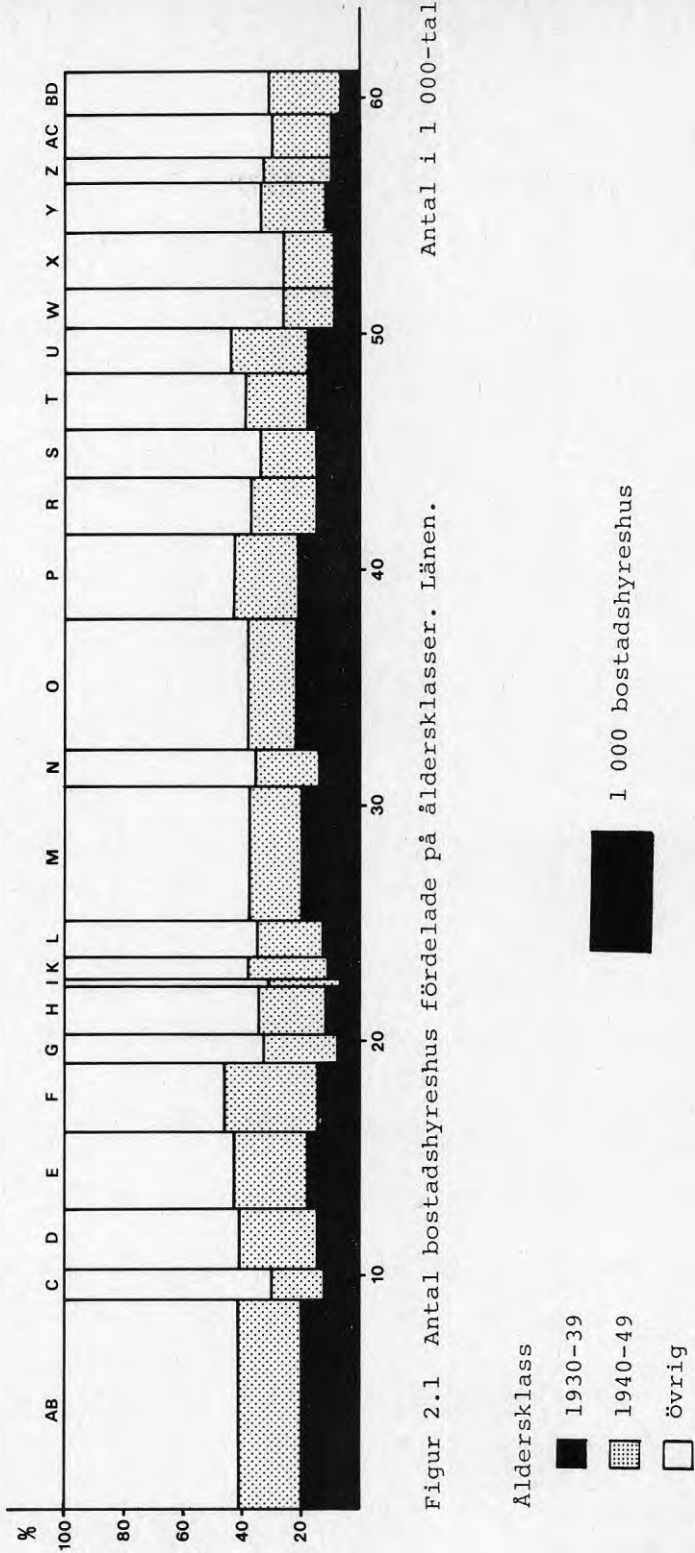
Av tabellen framgår att det enligt 1975 års allmänna fastighetstaxering finns nära 10 000 30-talshus och drygt 13 000 40-talshus. Nära 40 procent av samtliga bostadshyreshus är således 30- eller 40-talshus. Drygt 2 procent av bostadshyreshusen saknar uppgift om åldersklass. Bortfallet är alltså relativt litet. Som jämförelse till dessa uppgifter från fastighetstaxeringen kan nämnas att folk- och bostadsräkningen 1975 redovisar ett totalt bestånd av knappt 2000 000 lägenheter i flerfamiljshus, varav närmare 180 000 (9%) byggts under perioden 1931-40 och närmare 270.000 (14 %) byggts 1941-50.

2.1.2 Länen

I figur 2.1 och i bilaga 1 redovisas totala antalet bostadshyreshus länsvis med fördelning på åldersklasser. Figurerna avseende länsvisa fördelningar är så konstruerade att ytorna är proportionella mot antalet hyreshus.

Av figuren framgår att det största antalet bostadshyreshus från 1930-talet finns i de tre storstadslänen och i Älvsborgs län. Tillsammans svarar dessa län för cirka 50 procent av samtliga 30-talshus i Sverige. Ett särskilt litet antal 30-talshus finns i bland andra Kronobergs och Gotlands län. Även i fråga om andelen hus i denna åldersklass uppvisar de tre storstadslänen och Älvsborgs län de högsta siffrorna. I dessa län är 20 procent eller mer av bostadshyreshusen från 1930-talet. Dessa siffror ska jämföras med riksgenomsnittet som är 16 procent. Andelen 30-talshus är särskilt låg i Kronobergs, Gotlands och Norrbottens län, där den utgör endast 7-8 procent av det totala beståndet bostadshyreshus.

Ett stort antal bostadshyreshus från 1940-talet finns förutom i de tre storstadslänen framför allt i Jönköpings och Östergötlands län. Ett litet antal hus i denna åldersklass finns förutom i Gotlands län, som har ett mycket litet bestånd av bostadshyreshus överhuvudtaget, i Uppsala och Jämtlands län. Höga andelar 40-talshus uppvisar bland andra Jönköpings län (31 procent) och Blekinge län (27 procent). Riksgenomsnittet är 22 procent. Låg andel 40-talshus, 16-17 procent, har Göteborg och Bohus, Kopparbergs och Gävleborgs län.



Figur 2.1 Antal bostadshyreshus fördelade på åldersklasser. Länen. Antal i 1 000-tal

Aldersklass

- 1930-39
- ▤ 1940-49
- övrig

1 000 bostadshyreshus

Lägger man samman de båda åldersklasserna kan konstateras att andelen hus byggda under perioden 1930-1949 är högst, omkring 45 procent, i Jönköpings, Älvsborgs och Västmanlands län.

2.1.3 Kommunerna

I bilaga 1 har landets samtliga kommuner förtecknats med angivande bl a av antalet 30- respektive 40-tals bostadshyreshus i var och en av dem. Av förteckningen framgår klart att flertalet kommuner har ett mycket litet antal bostadshyreshus i de aktuella åldersklasserna. En sammanställning i tabell 2.2 visar hur de 278 kommuner, som fanns i riket vid 1975 års allmänna fastighetstaxering, fördelar sig med avseende på sitt bestånd av bostadshyreshus i de båda åldersklasserna.

Tabell 2.2 Antalet kommuner fördelade efter storleken på bostadshyreshusbestånden

Antal bostadshyreshus	Kommuner med angivet antal bostadshyreshus			
	30-talshus		40-talshus	
	Antal	%	Antal	%
0 - 19	210	76	148	53
20 - 49	28	10	61	22
50 - 100	20	7	36	13
100 - 499	17	6	31	11
minst 500	3	1	2	1
Summa	278	100	278	100

Sammanställningen i tabellen ger en koncentrerad bild av det nyss konstaterade förhållandet att de allra flesta kommunerna har mycket små bestånd av bostadshyreshus. Det är sålunda mer än 200 kommuner som har färre än 20 bostadshyreshus från 1930-talet och ca 150 som har färre än 20 hus från 1940-talet. Till bilden hör också att huvuddelen av bostadshyreshusen i dessa kommuner tillhör den minsta storleksklassen. De innehåller ofta 3-4 lägenheter och uppfattas knappast i allmänhet som "egentliga hyreshus". Man kan därför konstatera att beståndet i flertalet kommuner är av en sådan omfattning, både vad gäller antalet hus och husens storlek, att en noggrannare kartläggning av detta bestånd inte är meningsfull.

De kommuner som har 50 eller fler bostadshyreshus från 1930- eller 1940-talen förtecknas i tabellerna 2.3 och 2.4., med angivande av de aktuella beståndens relativa omfattning i förhållande till kommunens totala bestånd av bostadshyreshus. Den relativa omfattningen anges därvid i procent inom vissa givna intervall. Inom respektive intervall har kommunerna ordnats efter antalet hus i den aktuella åldersklassen.

Tabell 2.3 Kommuner med minst 50 bostadshyreshus i åldersklass 1930-39, grupperade efter detta bestånds andel av totalbeståndet.

Andel hus i åldersklassen, %	Kommuner
0 - 10 %	Umeå
10 - 20 %	Jönköping, Halmstad, Uppsala, Lund, Gävle, Landskrona, Sundsvall, Östersund, Skövde, Karlskrona, Nyköping, Motala, Varberg, Växjö, Örnsköldsvik, Härnösand, Trollhättan
20 - 30 %	Stockholm, Göteborg, Malmö, Örebro, Linköping, Helsingborg, Karlstad, Eskilstuna, Norrköping, Kalmar, Lidköping, Skellefteå, Uddevalla, Nässjö, Alingsås, Kristianstad, Solna, Sundbyberg, Ulricehamn, Karlskoga
30 - 40 %	Borås, Västerås
40 - 50 %	-

Av tabell 2.3 framgår att andelen 30-talshus inte överstiger 40 procent i någon kommun. I Borås och Västerås är andelen mellan 30 och 40 procent. I gruppen 20-30 procent återfinns flertalet av de större kommuner, som i det följande kommer att göras till föremål för speciella studier. Även i intervallet 10-20 procent finns ett stort antal kommuner.

Tabell 2.4 Kommuner med minst 50 bostadshyreshus i åldersklass 1940-49, grupperade efter detta bestånds andel av totalbeståndet.

Andel hus i åldersklassen, %	Kommuner
0 - 10 %	-
10 - 20 %	Göteborg, Malmö, Borås, Helsingborg, Lund, Västervik, Falköping, Katrineholm, Kristianstad, Falun, Kiruna
20 - 30 %	Stockholm, Linköping, Jönköping, Örebro, Västerås, Halmstad, Norrköping, Gävle, Karlstad, Umeå, Uppsala, Östersund, Sundsvall, Uddevalla, Nyköping, Landskrona, Växjö, Skellefteå, Lidköping, Örnsköldsvik, Motala, Skövde, Södertälje, Trollhättan, Härnösand, Varberg, Alingsås, Solna, Gotland, Vetlanda, Mölndal, Karlskoga, Ludvika, Karlshamn, Skara, Ulricehamn, Borlänge, Mariestad, Kristinehamn, Ronneby
30 - 40 %	Eskilstuna, Kalmar, Nässjö, Karlskrona, Luleå, Trelleborg, Värnamo, Vänersborg, Tranås, Boden, Sundbyberg, Eksjö, Hässleholm, Köping, Mjölby, Arboga
40-50 %	Lidingö, Åtvidaberg

Över 40 procent av samtliga bostadshyreshus i Lidingö och Åtvidaberg är 40-talshus, se tabell 2.4. I intervallet 30-40 procent återfinns bland andra de antalsmässigt betydelsefulla kommunerna Eskilstuna och Kalmar. Eskilstuna har för övrigt ett mycket stort bestånd av bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen, antalet 40-talshus är nästan lika stort som i Malmö. Gruppen 20-30 procent omfattar vad gäller 40-talshusen majoriteten av de aktuella kommunerna. I denna grupp återfinns också flertalet av de 16 specialstuderade kommunerna. I intervallet 10-20 procent finns bland andra de betydelsefulla bestånden i Göteborg, Malmö och Borås.

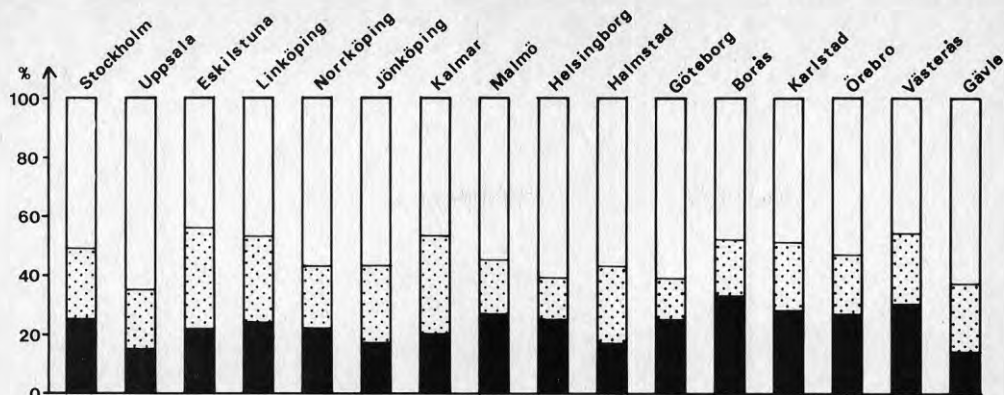
Vid en jämförelse mellan tabellerna 2.3 och 2.4 märks att 40-talshusen i de flesta kommunerna har högre andelar än 30-talshusen, vilket delvis beror på att beståndet av 40-talshusen är större än det för 30-talshusen, se tabell 2.1. En annan orsak är också att 30-talshusen är mer koncentrerade till de tre storstadskommunerna än vad 40-talshusen är. Hela 32 procent av 30-talshusen är belägna i de tre storstadskommunerna. Motsvarande siffra för 40-talshusen är 19 procent.

Som ovan nämnts har speciella studier genomförts beträffande de 16 kommuner som har det största antalet 30- och 40-talsbostadshyreshus. Dessa kommuner svarar för 62 procent av rikets samtliga 30-tals bostadshyreshus och 41 procent av 40-talshusen. De 16 kommunerna redovisas i det följande på samma sätt som länen.

Av figur 2.2 och bilaga 1 framgår att andelen 30-talshus är större än 20 procent i flertalet av de specialstuderade kommunerna, vilket kan jämföras med riksgenomsnittet som är 16 procent. Anmärkningsvärt hög andel kan noteras i Borås kommun, där 33 procent av bostadshyreshusen tillhör åldersklassen 1930-39. Även Karlstad och Västerås är bland de kommuner som har en hög andel 30-talshus, 28 respektive 30 procent. En låg andel 30-talshus uppvisar Uppsala och Gävle kommuner, vilka med sina 15 respektive 14 procent är de enda av de utvalda kommunerna som ligger under riksgenomsnittets 16 procent.

Figur 2.2 och bilaga 1 visar vidare att andelen 40-talshus i flertalet av de 16 kommunerna ligger relativt nära de 22 procent som gäller för riket i sin helhet. Eskilstuna och Kalmar är dock mer utpräglade 1940-talskommuner, då 34 respektive 33 procent av bostadshyreshusen är uppförda under detta decennium. Särskilt låga andelar, 14 procent har Helsingborgs och Göteborgs kommuner.

Studerar man summan av de båda åldersklasserna kan noteras att över hälften av alla bostadshyreshus i bland andra Eskilstuna och Västerås kommuner är uppförda under perioden 1930-1949. I samtliga av de utvalda kommunerna är andelen minst 35 procent.



Figur 2.2 Antal bostadshyreshus fördelade på åldersklasser. Vissa kommuner.

Åldersklass

- 1930-39
- ▤ 1940-49
- övrig

2.2 Antal bostadshyreshus med fördelning på storleksklasser

I detta avsnitt redovisas antalet bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen fördelade på tre storleksklasser med avseende på bostadslägenhetsyta (mindre än 400 m², 400-1499 m² samt 1500 m² eller större). 1930- och 1940-talshusen redovisas tillsammans i detta avsnitt.

2.2.1 Riket

I tabell 2.5 redovisas storleksfördelningen för bostadshyreshusen avseende hela riket.

Tabell 2.5 Antal bostadshyreshus fördelade på storleksklasser. Riket.

Storleksklass	Åldersklass 1930 - 1949		Samtliga åldersklasser	
	Antal	Procent	Antal	Procent
- 399 m ²	8 019	35	16 325	27
400-1499 m ²	8 609	38	17 943	30
1500 m ² -	2 807	12	14 212	24
okänd	3 521	15	11 211	19
samtliga	22 956	100	59 691	100

Av tabellen framgår att en stor andel, 35 procent, av bostadshyreshusen från 1930- och 1940-talen har en bostadslägenhetsyta understigande 400 m². Vid en jämförelse med samtliga åldrar är en påfallande liten del, 12 procent, av 30- och 40-talshusen 1500 m² eller större. För samtliga bostadshyreshus omfattar denna storleksklass 24 procent. Genomsnittligt sett kan konstateras att bostadshyreshusen från 1930- och 1940-talen är mindre än övriga bostadshyreshus.

Det bör påpekas att 15 procent av 30- och 40-talshusen saknar uppgift om bostadslägenhetsyta. I den fortsatta redovisningen av storleksfördelningen redovisas endast bostadshyreshus med känd bostadslägenhetsyta. Man bör då hålla i minnet att bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta i en del län är mycket stort. De högsta bortfallen har Kopparbergs län (35 procent), Jönköpings län (30 procent), Södermanlands län (29 procent) och Älvsborgs län (25 procent). Låga bortfall har Göteborg och Bohus län (5 procent), Västmanlands län (7 procent), Örebro län (7 procent) samt Stockholms län (7 procent).

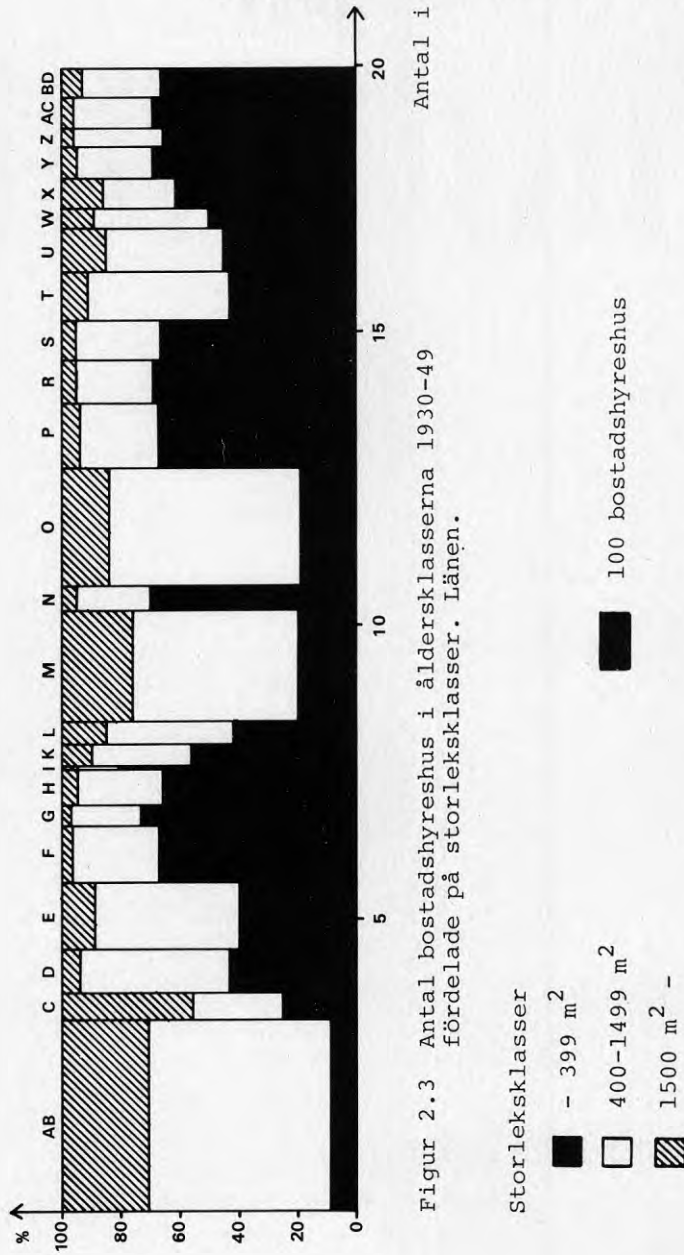
2.2.2 Länen

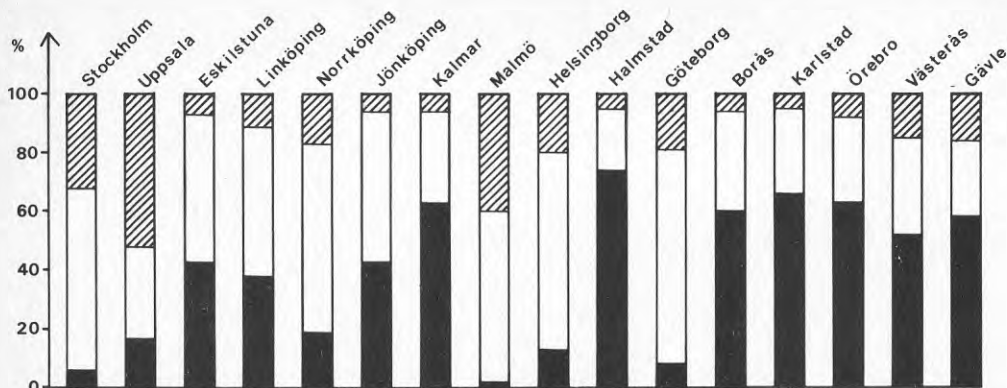
I figur 2.3 och i bilaga 2 redovisas storleksfördelningen för bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen på länsnivå. Av figuren framgår att det finns stora skillnader mellan de olika länen. I storstadslänen är andelen små bostadshyreshus (mindre än 400 m²) liten. I Stockholms län är den endast 9 procent, i Göteborg och Bohus län 19 procent och i Malmöhus län 20 procent. Även i Uppsala län där antalet bostadshyreshus är litet utgör de små bostadshyreshusen en relativt liten del, 25 procent. I övriga län dominerar de små bostadshyreshusen. I hela 13 län utgör dessa bostadshyreshus mer än 60 procent av samtliga bostadshyreshus.

Storleksklassen 400-1499 m² dominerar framförallt i de tre storstadslänen men även i andra län med större tätorter som till exempel Södermanlands och Östergötlands län. Vad gäller de största bostadshyreshusen (1500 m² eller större) har Uppsala län, vilket för övrigt i flera avseenden är speciellt när det gäller beståndet av hyreshus, den största andelen (44 procent). Relativt höga andelar stora bostadshyreshus har som väntat också storstadslänen (Stockholms län 29 procent, Malmöhus län 24 procent samt Göteborg och Bohus län 16 procent). Sammanfattningsvis kan sägas att ju mer länen har karaktär av "storstadslän" desto högre är andelen stora bostadshyreshus och desto lägre är andelen små bostadshyreshus.

2.2.3 Kommunerna

I figur 2.4 och i bilaga 2 redovisas storleksfördelningen för de 16 specialstuderade kommunerna. Det framgår som väntat att de små bostadshyreshusen utgör en liten del av beståndet i Stockholm, Göteborg och Malmö. Extremt låg andel har Malmö kommun med 2 procent. Även





Figur 2.4 Antal bostadshyreshus i ålderklasserna 1930-49 fördelade på storleksklasser. Vissa kommuner.

Storleksklasser

- - 399 m²
- 400-1499 m²
- ▨ 1500 m² -

Uppsala, Norrköping och Helsingborg har relativt liten andel små bostadshyreshus. Höga andelar små bostadshyreshus har Halmstad och Kalmar, men även i de flesta andra kommunerna utgör de små bostadshyreshusen en betydande del, mellan 40 och 60 procent av det totala antalet. De stora bostadshyreshusen (vars bostadslägenhetsyta är minst 1500 m²) finns framförallt i de tre storstadskommunerna samt i Helsingborg och Uppsala.

2.3 Antal bostadshyreshus med fördelning på ägarekategorier

I detta avsnitt redovisas antalet bostadshyreshus från 1930- respektive 1940-talen med fördelning på nio ägarekategorier enligt den indelning som använts vid 1975 års allmänna fastighetstaxering.

Uppgift om ägare finns för samtliga fastigheter, vilket ju sammanhänger med fastighetslängdernas uppgift att tjäna som underlag för debitering av skatt på fast egendom. Något bortfall i redovisningen på grund av okänd ägare föreligger därför inte för bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen. Däremot finns anledning att befara att felklassificering av ägarna i ägarekategorier skett i viss omfattning, främst i form av förväxlingar mellan allmännyttiga bostadsföretag, aktiebolag och andra juridiska personer. I detta avseende kan man därför inte i alltför hög grad lita på de redovisade fördelningarna.

2.3.1 Riket

I tabell 2.6 ges en redovisning av fördelningen på ägarekategorier för hela riket.

Tabell 2.6 Antal bostadshyreshus fördelade på ägarekategorier. Riket.

Ägarekategori	Åldersklass 1930-39		Åldersklass 1940-49		Samtliga åldersklasser	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
Fysisk person	6 778	68	7 037	53	26 323	43
Dödsbo	443	5	409	3	1 726	3
Staten	51	1	98	1	495	1
Kommun	445	5	811	6	5 484	9
Kyrkan	4	-	14	-	72	-
Svenskt AB	714	7	1 290	10	8 107	13
Annan juridisk person	583	6	894	7	6 336	10
Bostadsrätts- förening	590	6	2 057	16	7 690	13
Allmännyttigt bostadsföretag	213	2	525	4	4 888	8
Samtliga	9 821	100	13 135	100	61 121	100

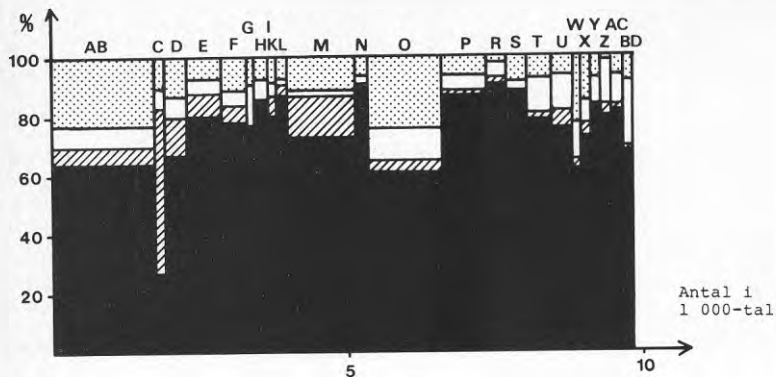
Av tabellen framgår att fysisk person är den dominerande ägarekategorin framförallt för bostadshyreshus från 1930-talet (68 procent), men även för 1940-talshusen (53 procent). Bostadsrättsföreningar äger en betydligt högre andel av 40-talshusen (16 procent) än av 30-talshusen (6 procent). Svenska AB är en något vanligare ägare av 40-talshusen (10 procent) än av 30-talshusen (7 procent). Även ägarekategorin allmännyttiga bostadsföretag har högre andel av 40-talshusen (4 procent) än av 30-talshusen (2 procent).

Om man jämför ägarefördelningen i 30- och 40-talsbestånden med det totala beståndet av bostadshyreshus finner man att andelen fysiska personer är betydligt större i de förra. Denna skillnad motsvaras av mindre andelar av 30- och 40-talsbestånden framförallt för ägarekategorierna kommun, aktiebolag, allmännyttigt bostadsföretag och annan juridisk person.

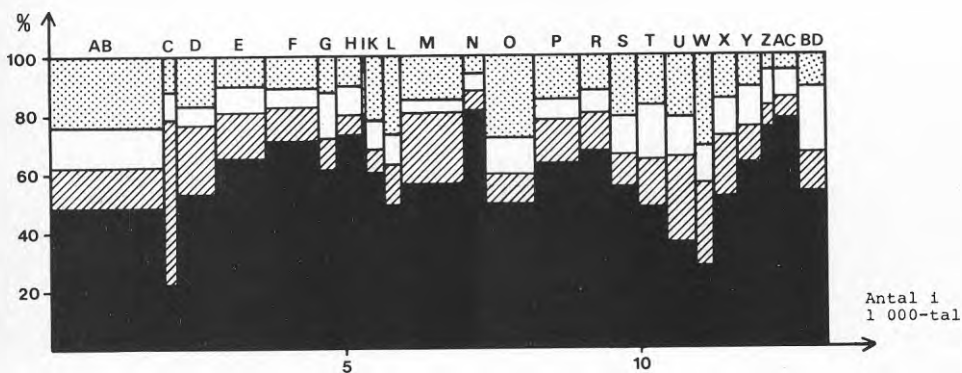
2.3.2 Länen

I figurerna 2.5 och 2.6 samt i bilaga 3 redovisas bostadshyreshusen länsvis med fördelning på ägarekategorier. I bilagan redovisas tabeller med fördelning på de nio ägarekategorierna enligt ovan. I figurerna har de nio ägarekategorierna däremot sammanförts till fyra huvudgrupper, nämligen:

- fysisk person och dödsbo
- bostadsrättsförening
- stat, kommun, kyrkan och allmännyttigt bostadsföretag
- svenskt AB och annan juridisk person



Figur 2.5 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 fördelade på ägarekategorier. Länen.



Figur 2.6 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 fördelade på ägarekategorier. Länen.

Ägarekategorier

- fysisk person och dödsbo
- bostadsrättsförening
- staten, kommun och kyrkan och allmännyttigt bostadsföretag
- svenskt AB och annan juridisk person

100 bostadshyreshus

Indelningen i huvudgrupper är gjord så att ägarekategorier med liknande förutsättningar för saneringsåtgärder och förvaltning redovisas tillsammans.

Av figur 2.5 framgår att fysisk person och dödsbo för 30-talshusen utgör den helt dominerande ägaregruppen med över 60 procent av antalet bostadshyreshus i samtliga län utom i Uppsala län. Där utgör i stället bostadsrättsföreningar den dominerande ägarekategorin med 56 procent. Detta är en exceptionellt hög siffra med hänsyn till att denna kategori för de flesta länen ligger klart under 10 procent och för riket i sin helhet är 6 procent. Bostadsrättsföreningar är en relativt vanlig ägarekategori även i Malmöhus län med 19 procent. Ägaregruppen stat, kommun, kyrkan och allmännyttigt bostadsföretag har hög andel i framför allt Norrbottens län (23 procent). Antalsmässigt betydelsefulla bestånd har denna ägaregrupp i Stockholms och Göteborg och Bohus län. Svenskt AB och annan juridisk person har stora bestånd såväl antalsmässigt som relativt i storstadslänen - Stockholms län 24 procent, Göteborg och Bohus län 24 procent och Malmöhus län 11 procent. Dessa siffror kan jämföras med riksgenomsnittet som ligger på 6 procent.

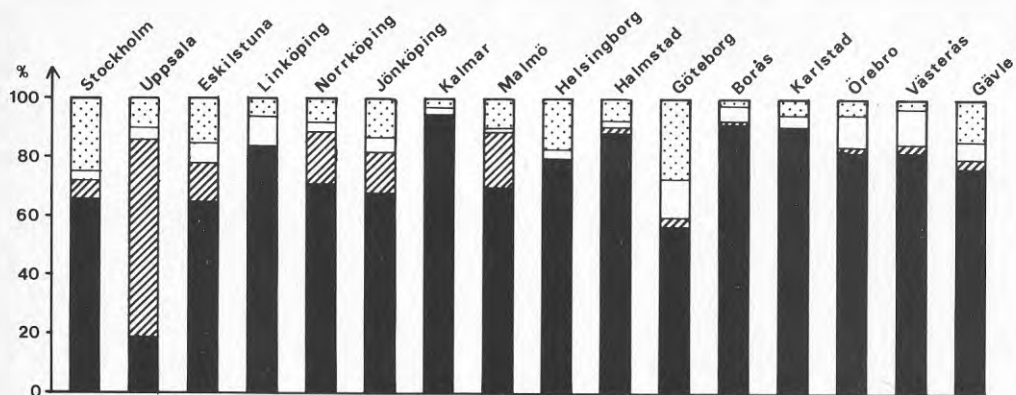
Ägarestrukturen för bostadshyreshus från 1940-talet redovisas i figur 2.6. I jämförelse med 30-talshusen är en klart lägre andel ägda av fysisk person och dödsbo, medan framförallt bostadsrättsförening äger en högre andel. Fysisk person och dödsbo äger mellan 40 och 80 procent i flertalet län. I Hallands län är dock andelen 81 procent. Lägre andel än 40 procent har Uppsala län med 21 procent, Kopparbergs län med 28 procent och Västmanlands län med 36 procent. Bostadsrättsförening har en relativt hög andel i flertalet län. Särskilt stor del av beståndet har denna ägarekategori i Uppsala län (56 procent), Västmanlands län (29 procent) och Kopparbergs län (28 procent). Ägaregruppen stat, kommun, kyrkan och allmännyttigt bostadsföretag har höga andelar främst i Norrbottens län (23 procent) och i Örebro län (19 procent). Svenskt AB och annan juridisk person har stora delar av beståndet framförallt i Kristianstads län (27 procent), Göteborg och Bohus län (28 procent) och Kopparbergs län (31 procent).

2.3.3 Kommunerna

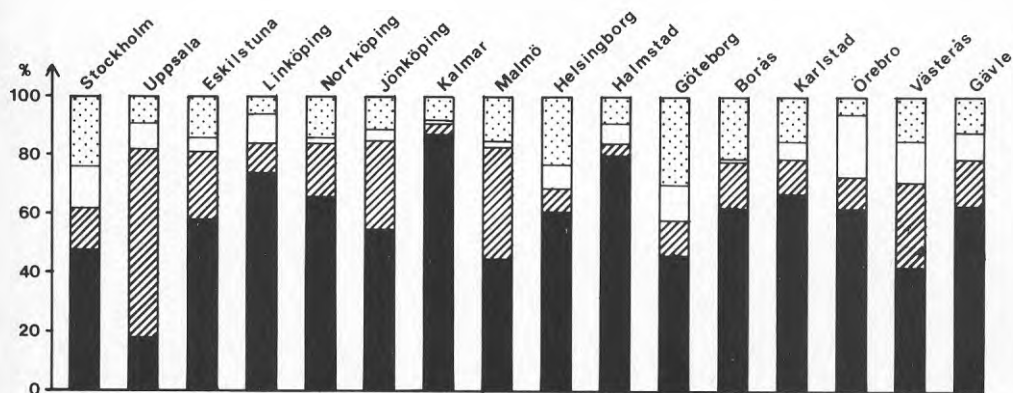
I figurerna 2.7 och 2.8 samt i bilaga 3 redovisas ägarfördelningen i de 16 specialstuderade kommunerna.

Vad gäller 30-talshusen har fysisk person och dödsbo höga andelar främst i Kalmar (95 procent), Borås (92 procent) och Karlstads (91 procent) kommuner. Extremt låg andel uppvisar Uppsala kommun, där gruppen fysisk person och dödsbo innehar endast 19 procent av bostadshyreshusen från 1930-talet. Ägarekategorin bostadsrättsförening dominerar i Uppsala (67 procent), men finns överhuvudtaget inte representerad i Kalmar och Karlstad.

Även bland 40-talshusen uppvisar Kalmar kommun (87 procent) den högsta andelen hus ägda av fysisk person och



Figur 2.7 Antal bostadshyreshus i ålderklass 1930-39 fördelade på ägarekategorier. Vissa kommuner.



Figur 2.8 Antal bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 fördelade på ägarekategorier. Vissa kommuner.

Ägarekategorier

- fysisk person och dödsbo
- bostadsrättsförening
- staten, kommun och kyrkan och allmännyttigt bostadsföretag
- svenskt AB och annan juridisk person

dödsbo och Uppsala den lägsta (21 procent). Kategorin bostadsrättsförening har - liksom för 30-talshusen - sin klart högsta andel i Uppsala kommun (64 procent), men är väl representerad även i Malmö (38), Jönköpings (30) och Västerås (29 procent) kommuner.

2.4 Antal bostadshyreshus med samtidig fördelning på storleksklasser och ägarekategorier

I de tidigare avsnitten av detta kapitel har redovisats i tur och ordning fördelningar på åldersklasser, storleksklasser och ägarekategorier. I detta avsnitt ges en fördelning för var och en av storleksklasserna på ägarekategorier. 30- och 40-talshusen redovisas därvid tillsammans.

Det bör påpekas att redovisningen i detta avsnitt är drabbad av det stora bortfall som föreligger beträffande uppgifterna om bostadslägenhetsytor. Detta bortfall är för hela rikets bestånd av 30- och 40-tals bostadshyreshus drygt 15 procent, se även avsnitt 2.2.1.

2.4.1 Riket

Tabell 2.7 Antal bostadshyreshus fördelade på storleksklasser och ägarekategorier. Riket.

Ägare- kategori	- 399 m ²		400 - 1499 m ²		1500 m ² -		
	Ålders- klass 1930-1949	Samtl ålders- klasser	Ålders- klass 1930-1949	Samtl ålders- klasser	Ålders- klass 1930-1949	Samtl ålders- klasser	
Fysisk person	ant %	6 066 76	10 767 66	4 765 56	8 152 46	876 31	2 267 16
Dödsbo	ant %	359 4	721 5	290 3	522 3	64 2	130 1
Staten	ant %	71 1	237 1	25 0	84 0	15 1	40 0
Kommun	ant %	514 6	1 894 12	339 4	1 272 7	45 2	173 1
Kyrkan	ant %	7 0	26 0	5 0	13 0	2 0	4 0
Svenskt AB	ant %	481 6	1 520 9	820 10	2 192 12	318 11	2 399 17
Ann. jur. person	ant %	205 3	532 3	716 8	2 115 12	350 12	2 416 17
Bostads- rätts- fören	ant %	255 3	361 2	1 231 14	2 326 13	924 33	4 042 29
Allmän- nyttigt bost.- företag	ant %	61 1	267 2	418 5	1 267 7	213 8	2 741 19
Samtliga	ant %	8 019 100	16 325 100	8 609 100	17 943 100	2 807 100	14 212 100

Av tabellen framgår att fördelningen på ägarekategorier i hög grad varierar med bostadshyreshusens storlek. Fysisk persons andel utgör 76 procent av antalet bostadshyreshus i den minsta storleksklassen, medan andelen är 31 procent i den största storleksklassen. För bostadsrättsföreningar är förhållandet det omvända. I den minsta storleksklassen svarar dessa endast för 3 procent av beståndet, medan andelen i den största storleksklassen är 33 procent. Även svenskt aktiebolag och annan juridisk persons andelar följer samma mönster - ju större hus desto större andel av hela beståndet.

2.4.2 Länen

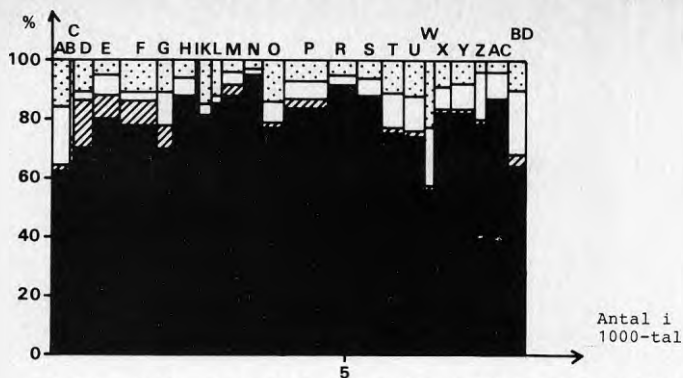
Antal bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen redovisas för de tre storleksklasserna i figur 2.9 - 2.11 I bilaga 4 redovisas fullständiga tabeller med fördelning på de nio ägarekategorierna. I ovan nämnda figurer har i likhet med i föregående avsnitt gjorts en procentuell fördelning på fyra ägaregrupper. I figurerna 2.9 och 2.10 ges en redovisning för samtliga län, medan i figur 2.11 redovisning endast ges för de tre storstadslänen var för sig och för övriga län tillsammans. Beträffande fördelningen mellan "övriga län" hänvisas till bilaga 4.

Av figur 2.9 kan utläsas att i den minsta storleksklassen dominerar fysisk person och dödsbo i samtliga län. I storleksklassen 400-1499 m² utgör fysisk person och dödsbo den största ägaregruppen i flertalet län, se figur 2.10. I de antalsmässiga inte särskilt betydelsefulla Uppsala och Kopparbergs län har dock bostadsrättsföreningar de största andelarna med 67 procent respektive 38 procent. I denna storleksklass märks också relativt höga andelar för ägaregruppen svenskt AB och annan juridisk person i Stockholms och Göteborg och Bohus län med 21 respektive 29 procent.

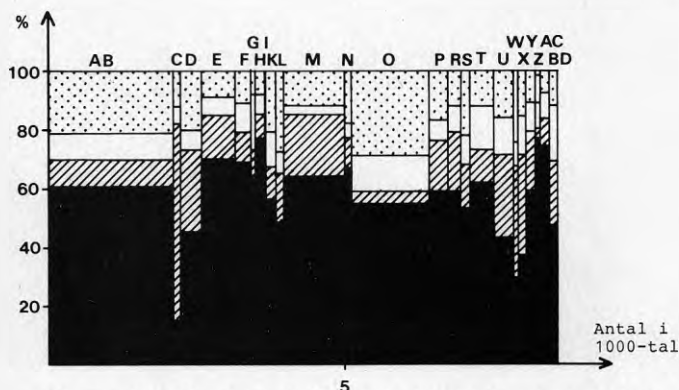
I den största storleksklassen föreligger en anmärkningsvärd skillnad mellan fysisk persons andel i de tre storstadslänen och i övriga län. I de förra länen är andelen omkring 40 procent, medan den i de senare genomsnittligt är knappt 20 procent. Av bilaga 4 framgår att variationerna mellan länen i gruppen övriga län är stora.

I denna storleksklass har kategorin bostadsrättsföreningar drygt 50 procent i gruppen övriga län. Även i Malmöhus län har denna ägarekategori en hög andel (38 procent) i jämförelse med de båda andra storstadslänen. I Stockholms län har svenskt AB och annan juridisk person 32 procent av beståndet i denna storleksklass.

Det bör påpekas att de höga andelarna i den största storleksklassen för i synnerhet bostadsrättsföreningar medför att andelen lägenheter eller bostadslägenhetsyta för denna ägarekategori är betydligt högre än andelen fastigheter. Motsatsen gäller för fysisk person som har en hög andel i den minsta storleksklassen.

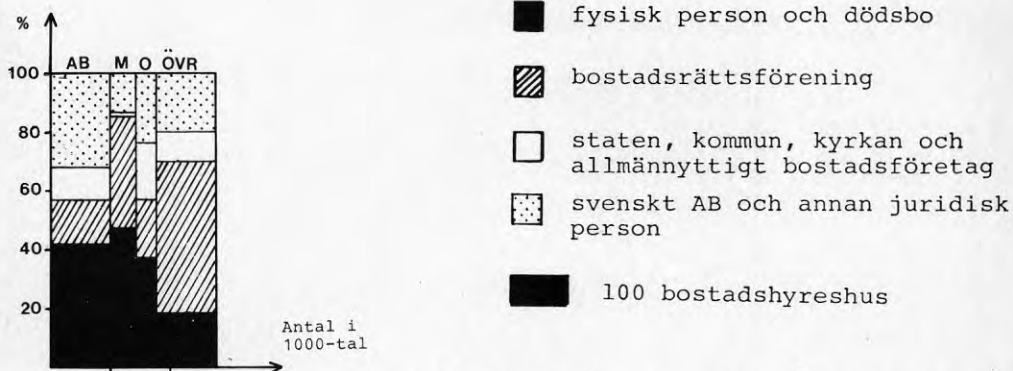


Figur 2.9 Antal bostadshyreshus med mindre än 400 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen.



Figur 2.10 Antal bostadshyreshus med 400-1499 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen.

Ägarekategorier



Figur 2.11 Antal bostadshyreshus med minst 1500 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Länen.

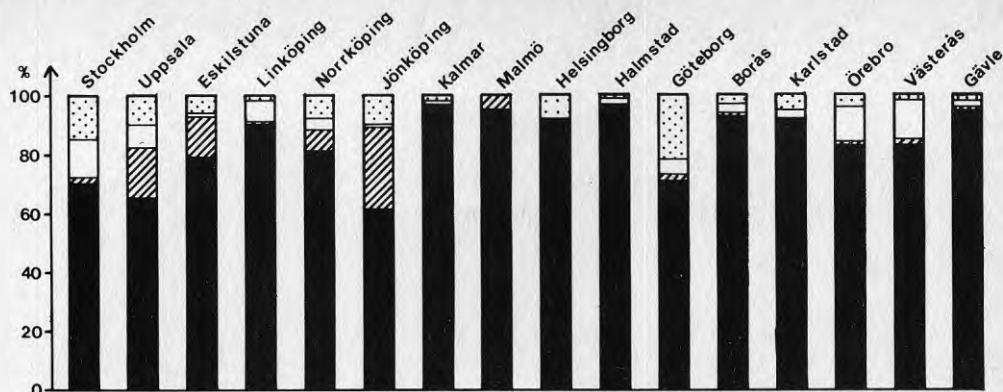
- fysisk person och dödsbo
- ▨ bostadsrättsförening
- staten, kommun, kyrkan och allmännyttigt bostadsföretag
- ▤ svenskt AB och annan juridisk person
- 100 bostadshyreshus

2.4.3 Kommunerna

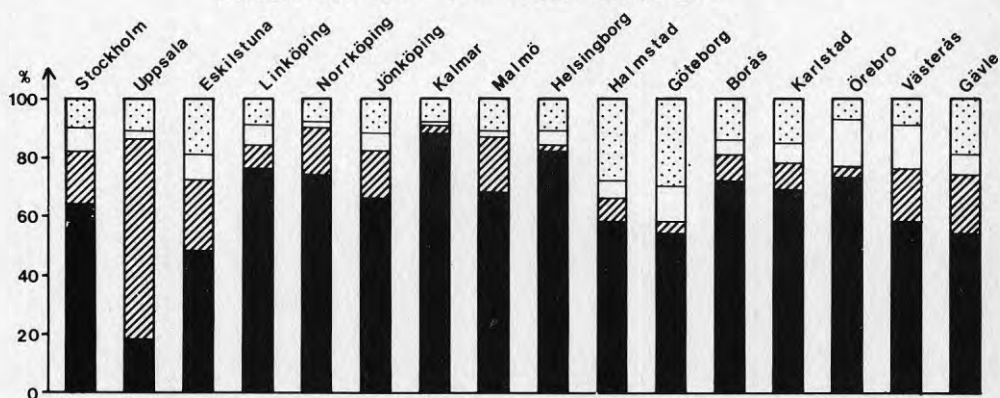
I figurerna 2.12 - 2.14 och i bilaga 4 redovisas antalet bostadshyreshus från 30- och 40-talen med fördelning på storleksklasser och ägarekategorier för de 16 utvalda kommunerna. I flertalet av dessa kommuner äger fysisk person och dödsbo den helt dominerande delen av bostadshyreshusen med en bostadslägenhetsyta understigande 400 m². I denna storleksklass utgör dock bostadsrättsföreningar en relativt stor del av beståndet i Uppsala (17 procent), Eskilstuna (14 procent) och Jönköping (28 procent). I Stockholm och Göteborg äger svenskt AB och annan juridisk person relativt stora andelar med 16 respektive 22 procent.

Av de hyreshus vars lägenhetsyta är 400-1499 m² är fysisk persons och dödsbos andel något lägre i jämförelse med den ytmässigt minsta gruppen. I motsvarande grad har framförallt bostadsrättsföreningar, men även svenskt AB och annan juridisk person högre andelar. Fysisk person och dödsbo har dock mer än 50 procent av detta bestånd i alla de aktuella kommunerna utom i Uppsala och Eskilstuna. Bostadsrättsföreningar har stor andel förutom i Uppsala (68 procent) även i Eskilstuna, Malmö och Gävle med omkring 20 procent. Svenskt AB och annan juridisk person har stora andelar i framförallt Göteborg och Halmstad med 30 respektive 28 procent.

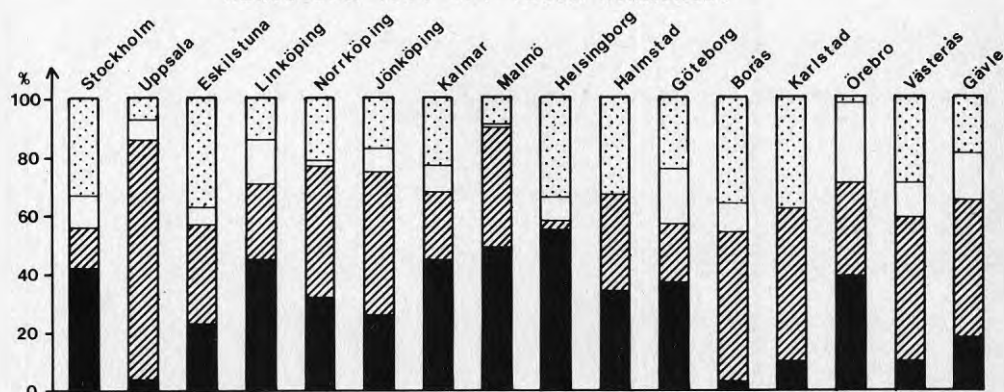
I den största storleksklassen har fysisk person och dödsbo betydligt lägre andel än i de båda mindre storleksklasserna. De lägsta andelarna har Uppsala och Borås med 4 respektive 3 procent. Relativt höga andelar har dessa ägarekategorier i Malmö och Helsingborg, 49 respektive 55 procent. I denna storleksklass är bostadsrättsföreningar den i hela riket genomsnittligt största ägaren till bostadshyreshus från 30- och 40-talen. Högsta andelen har bostadsrättsföreningarna i Uppsala (hela 82 procent). I flera av kommunerna bland andra Borås och Karlstad äger de omkring halva beståndet av de aktuella hyreshusen. Det allmänna (stat, kommun, kyrkan och allmännyttigt bostadsföretag) har en relativt hög andel i Göteborg och Örebro, 20 respektive 27 procent. I Göteborg är det främst allmännyttiga bostadsföretag som svarar för denna ägaregrupps innehav och i Örebro dels allmännyttiga bostadsföretag, dels kommunen. Det allmänna äger endast 2 respektive 1 procent av det aktuella beståndet i Norrköping och Malmö. Svenskt AB och annan juridisk person utgör i denna storleksklass en betydande ägaregrupp i flera av kommunerna. I Karlstad och Eskilstuna är deras andel nästan 40 procent. Låga andelar har dessa ägarekategorier i bland andra Uppsala och Örebro.







Figur 2.12 Antal bostadshyreshus med mindre än 400 m² bostads-lägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Vissa kommuner.



Figur 2.13 Antal bostadshyreshus med 400-1499 m² bostads-lägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Vissa kommuner.



Figur 2.14 Antal bostadshyreshus med minst 1500 m² bostads-lägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49. Vissa kommuner.

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|--|
|  | fysisk person
och dödsbo |  | staten, kommun, kyrkan och
allmännyttigt bostadsföretag |
|  | bostadsrättsförening |  | svenskt AB och annan
juridisk person |

2.5 Födelseår för fysiska personer som äger bostadshyreshus

Fysisk person är den klart största kategorin av ägare till 30- och 40-tals bostadshyreshus. Andelarna utgör, som tidigare redovisats, 68 respektive 53 procent av bestånden i de båda åldersklasserna. Det totala innehavet för fysisk person är närmare 14000 bostadshyreshus i dessa åldersklasser.

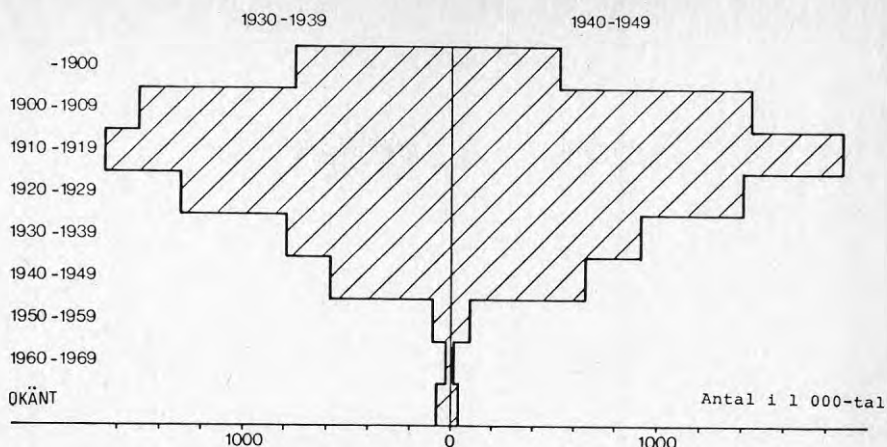
För riket i dess helhet har gjorts en fördelning på ägarnas födelseår. Fördelningen redovisas i tabell 2.8, som även innehåller motsvarande fördelning för samtliga bostadshyreshus oavsett åldersklass.

Tabell 2.8 Bostadshyreshus ägda av fysiska personer. Fördelning på ägarnas födelseår. Riket.

Ägarnas födelseår	Åldersklass 1930 - 39		Åldersklass 1940 - 49		Samtliga ålders- klasser	
	Antal	%	Antal	%	Antal	%
före 1900	755	11	531	8	2 389	9
1900-1909	1 503	22	1 453	21	5 332	21
1910-1919	1 664	25	1 888	27	6 857	26
1920-1929	1 300	19	1 418	20	5 144	20
1930-1939	795	12	938	13	3 270	13
1940-1949	582	9	662	9	2 234	9
1950-1959	87	1	92	1	326	1
1960-	18	0	15	0	62	0
okänt	74	1	40	1	230	1
samtliga	6 778	100	7 037	100	65 844	100

Av tabellen framgår att någon större skillnad inte föreligger mellan å ena sidan 30- och 40-talshusen och å andra sidan samtliga bostadshyreshus i fråga om ägarnas födelseår. Detta sammanhänger bl a med att fysiska personers innehav av bostadshyreshus är koncentrerat till just 30- och 40-talshus.

Vid en jämförelse mellan 30- och 40-talshusen, se även figur 2.15, kan man i fråga om de två äldsta grupperna av ägare urskilja att 30-talshusen uppvisar en något högre andel än 40-talshusen. Värt att notera är att över hälften av ägarna till de aktuella bostadshyreshusen är födda före 1920 enligt de uppgifter som lämnades i samband med 1975 års allmänna fastighetstaxering. I bilagorna 8-9 redovisas tabeller över ägarnas åldersfördelning för samtliga län. Ur tabellerna kan utläsas att skillnaderna mellan länen är relativt små.



Figur 2.15 Antal bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49 ägda av fysiska personer fördelade på ägarnas födelseår. Riket.

2.6 Antal kombinerade hyreshus

Redovisningen hittills har avsett bostadshyreshus, d v s hyresfastigheter där bostäderna svarar för minst 85 procent av hyresintäkten. De kombinerade hyreshusen, som vid sidan av bostäder även innehåller en betydande del lokaler (upp till 75 procent av hyresintäkten) är också av väsentligt intresse ur bostadsförsörjnings-synpunkt och kan komma att spela en viktig roll i den framtida saneringsverksamheten.

Av de ca 30 000 bebyggda hyresfastigheterna från 30- och 40-talen med känd användning utgör de kombinerade hyreshusen ca 5 900 eller närmare 20 procent. Uppskattningsvis är ca 10 procent av den totala bostadslägenhetsytan belägen i kombinerade hyreshus.

Underlaget för den redovisning av kombinerade hyreshus som lämnas i detta avsnitt återfinnes i bilaga 1, där antalet sådana hyreshus i åldersklasserna 1930-39 och 1940-49 anges för rikets samtliga län och kommuner var för sig.

2.6.1 Riket

Det totala antalet kombinerade hyreshus i riket med fördelning på 30-talshus, 40-talshus, övriga åldersklasser samt okänd ålder redovisas i tabell 2.9.

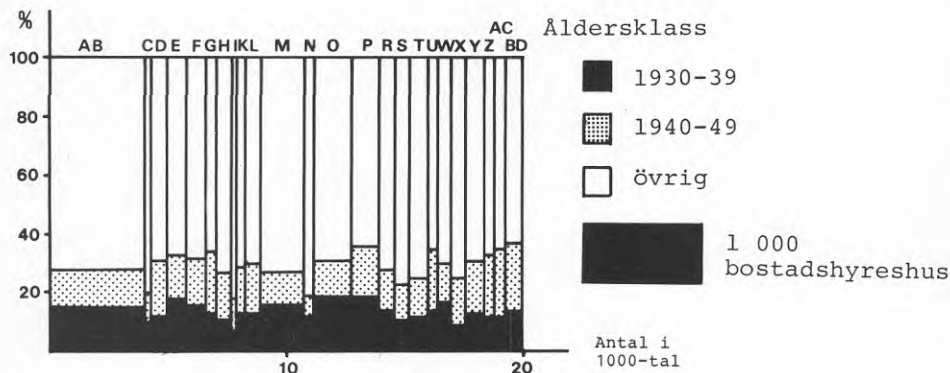
Tabell 2.9 Antal kombinerade hyreshus fördelade på åldersklasser. Riket.

Åldersklass	antal	procent
1930-1939	2 924	15
1940-1949	2 967	15
övriga	13 441	67
okänd	624	3
-----	-----	-----
samtliga	19 956	100

Av tabellen framgår vid jämförelse med tabell 2.1 som beskriver bostadshyreshusbeståndet, att de kombinerade hyreshusen är knappt en tredjedel så många som bostadshyreshusen. För 30- och 40-talshusen är de emellertid bara en dryg fjärdedel av antalet bostadshyreshus. Beståndet av kombinerade hyreshus är genomsnittligt äldre än beståndet av bostadshyreshus, se Carlegrim-Skoog (1978). För de kombinerade hyreshusen är sålunda andelen hus med åldersklassificering före 1930 hela 84 procent, medan motsvarande siffra för bostadshyreshusen endast är 19 procent. En tänkbar förklaring till detta är att de kombinerade hyreshusen förmodligen i större utsträckning ligger i tätorternas centra, där affärsläget är bra och där byggnaderna är äldre än i de mer perifera delarna.

2.6.2 Länen

I figur 2.16 redovisas åldersfördelningen för de kombinerade hyreshusen för samtliga län. Av figuren framgår att åldersfördelningen är relativt jämn. Gotlands och Gävleborgs län har de lägsta andelarna 30-talshus, medan de högsta andelarna finns i Göteborg och Bohus och Älvsborgs län. För 40-talshusen märks en relativt låg andel i Uppsala och Hallands län, medan andelen är relativt hög i Västerbottens och Norrbottens län.



Figur 2.16 Antal kombinerade hyreshus fördelade på åldersklasser. Länen.

3 MARKNADENS OMFATTNING OCH STRUKTUR 1975-79.
 BOSTADSHYRESHUS

I begreppet fastighetsmarknad innefattas i första hand sådana förhållanden som omsättningshastighet för olika delar av beståndet samt marknadens parter och prisrörelser. I ett vidare perspektiv ingår även t ex överlåtelseprocessens rättsliga och administrativa aspekter, marknadsparternas beteenden i olika skeden av processen samt deras motiv och möjligheter för förvärv och innehav av fastigheter. De samhälleliga styrmedlen för reglering och kontroll av marknaden kan också räknas dit.

Marknadsaktiviteten avspeglar de agerande parternas intresse och möjligheter att inneha fastigheter. Studier av marknaden kan därför i vissa avseenden ge viktig information till myndigheter, kreditgivare och planerare om förutsättningarna för den framtida förvaltningen och saneringsverksamheten. En marknadsanalys ger vidare underlag för beslut om samhälleliga åtgärder som kan styra och uppmuntra en önskvärd utveckling inom området.

Detta kapitel syftar till att ge en översikt över marknaden för bostadshyreshus tillhörande åldersklasserna 1930-39 och 1940-49. Kartläggningen avser främst skilda delmarknader såväl med avseende på geografiskt läge (länen och vissa kommuner) som med avseende på husens ålder och storlek. Andra fysiska faktorer, såsom husens planlösning, underhållsstandard och närmiljö, har inte kunnat beaktas.

En rad sociala och ekonomiska förhållanden påverkar givetvis marknadens omsättning och priser. Av sådana förhållanden har marknadsparternas kategoritillhörighet ingående behandlats. Undersökningen har gällt i vilken utsträckning fysiska personer och olika slag av juridiska personer uppträtt som säljare respektive köpare. Andra förhållanden av socio-ekonomisk natur har inte behandlats. Detta gäller t ex den för marknaden i och för sig mycket betydelsefulla belånings- och finansieringssituationen vid överlåtelse av fastighet. En undersökning i detta avseende skulle kräva mycket omfattande inventeringar och tillgång till ett svåråtkomligt och i stor utsträckning icke-offentligt källmaterial.

Kartläggningen av marknaden omfattar tidsperioden 1975-1979. För det sista året i perioden har fullständiga uppgifter inte alltid varit tillgängliga. Som tidigare redovisats har emellertid en uppräknings skett så att uppgifterna i princip kommit att avse hela året.

Framställningen inleds med en redovisning av omsättningen under vart och ett av åren under perioden. Den totala omsättningen under hela femårsperioden är däreför fördelad dels på bostadshyreshus av olika storlek, dels på olika kategorier köpare och säljare. I ett

särskilt avsnitt redovisas vidare en mindre studie av de fall där två eller flera köp under perioden avsett en och samma fastighet (s k köpepar). Avslutningsvis ges en orientering om prisutvecklingen på marknaden. Åldersklasserna 1930-39 och 1940-49 särredovisas i stor utsträckning. Så har dock icke skett vid omsättningens fördelning på storleksklasser.

Varje delavsnitt inleds med en redovisning av resultat på riksnivå. I den utsträckning det är möjligt jämförs marknadsdata för bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen med förhållandena för samtliga omsatta bostadshyreshus oavsett åldersklass. Källmaterialet i det sistnämnda fallet är SCBs fastighetsprisstatistik för hyreshus. Därefter kommenteras undersökningsresultaten på länsnivå. Slutligen redovisas marknaden för bostadshyreshus från 1930- och 1940-talen i 16 kommuner med ett betydande antal av hyreshus i dessa åldersklasser.

Sammanställningarna och kommentarerna i den löpande texten avser huvuddragen i marknadsundersökningen. Detaljredovisningen av resultaten sker delvis grafiskt i textdelen, men framförallt i bilagorna i form av ett omfattande tabellmaterial.

3.1 Omsättning

Antalet bostadshyreshus som varje år byter ägare satt i förhållande till det aktuella beståndet kan sägas vara ett mått på marknadens relativa aktivitet, benämnd omsättning eller omsättningshastighet. Omsättningsuppgifterna är grundade på det tidigare beskrivna ortsprisunderlaget och avser sålunda i princip de köp som ägt rum på den öppna marknaden.

Redovisningen omfattar endast omsatta hyreshus med känd åldersklass. Bortfallet av köp på grund av bristande åldersklassificering torde dock väl överensstämma med motsvarande bortfall vid redovisningen av bestånden och påverkar således inte i nämnvärd grad omsättningen uttryckt i procent. Omsättningstalen omfattar tidsperioden 1975-79. Den uppräknings som enligt ovan gjorts för vissa län och kommuner av 1979 års uppgifter markeras i figurerna 3.1, 3.2 och 3.3 med en streckad linje. Uppgifter om den sammanlagda omsättningen under perioden avser dock endast den registrerade omsättningen utan uppräknings. Dessa uppgifter innebär alltså en viss underskattning av den verkliga omsättningen.

3.1.1 Riket

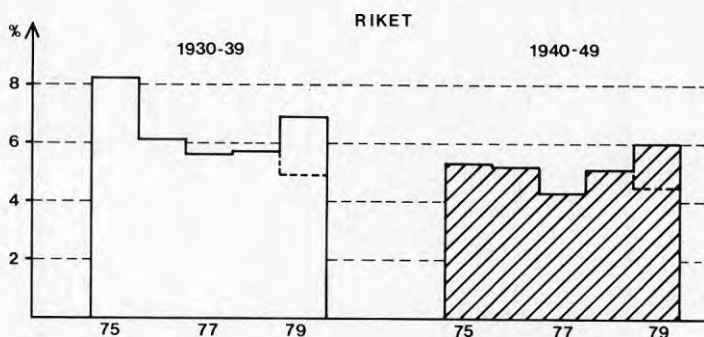
Genomgången av ortsprisunderlaget visar en total omsättning på öppna marknaden av ca 6 200 bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 och 1940-49 under femårsperioden med fördelningen 3 000 respektive 3 200 köp i respektive åldersklass. Motsvarande antal efter uppräknings av sista årets omsättning blir 6 600, 3 200 respektive 3 400. I genomsnitt per år innebär detta en omsättning om drygt 6 procent för 30-talshusen och ca 5 för 40-talshusen. Detta kan jämföras med omsättningen

för det totala beståndet av bostadshyreshus i riket, som under perioden 1976-79 uppgick till drygt 11 000, motsvarande en genomsnittlig årlig omsättning på 4,5 procent.

Tabell 3.1 Antal köp av bostadshyreshus för vart och ett av åren 1975-79. Riket.

År	Åldersklass				Samtliga åldersklasser	
	1930 - 39		1940 - 49		antal	%
	antal	%	antal	%		
1975	804	8,2	699	5,3	uppgift saknas	
1976	602	6,1	678	5,2	3 182	5,2
1977	549	5,6	567	4,3	2 523	4,1
1978	555	5,7	672	5,1	2 738	4,5
1979 (upp- räknat)	675	6,9	785	6,0	2 600	4,3

Av den årsvisa redovisningen i tabell 3.1 framgår att omsättningshastigheten varierat år från år under perioden. Detta gäller särskilt 30-talshusen, där omsättningen år 1975 var påtagligt högre än under följande år. För år 1979 kan dock en viss ökning skönjas. Omsättningen av 40-talshusen har varit betydligt stabilare under perioden, men även för dessa kan en ökning iakttas för år 1979. I tabellen anges omsättningssiffror även för samtliga bostadshyreshus i riket oavsett åldersklass, hämtade från SCBs material. Uppgifterna för periodens sista år kan emellertid vara något osäkra eftersom de bygger på en viss uppräknings av hitills registrerade köp. - En grafisk redovisning av de årliga omsättningshastigheterna återfinns i figur 3.1.



Figur 3.1 Omsättningshastighet 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49. Riket.

Redovisade skillnader i omsättningshastigheter sammanhänger delvis med skillnader i ägarefördelningar. Vissa ägarekategorier kan betecknas som marknadsaktiva. Dit hör framför allt gruppen fysiska personer, där fastighetsöverlåtelser naturligen har ett nära samband med förändringar i ägarnas ekonomiska situation och inte minst med deras åldrande och död. Andra kategorier är däremot mycket passiva på marknaden. Exempel härpå är främst bostadsrättsföreningar och allmännyttiga bostadsföretag men även stat, kommun och kyrkan.

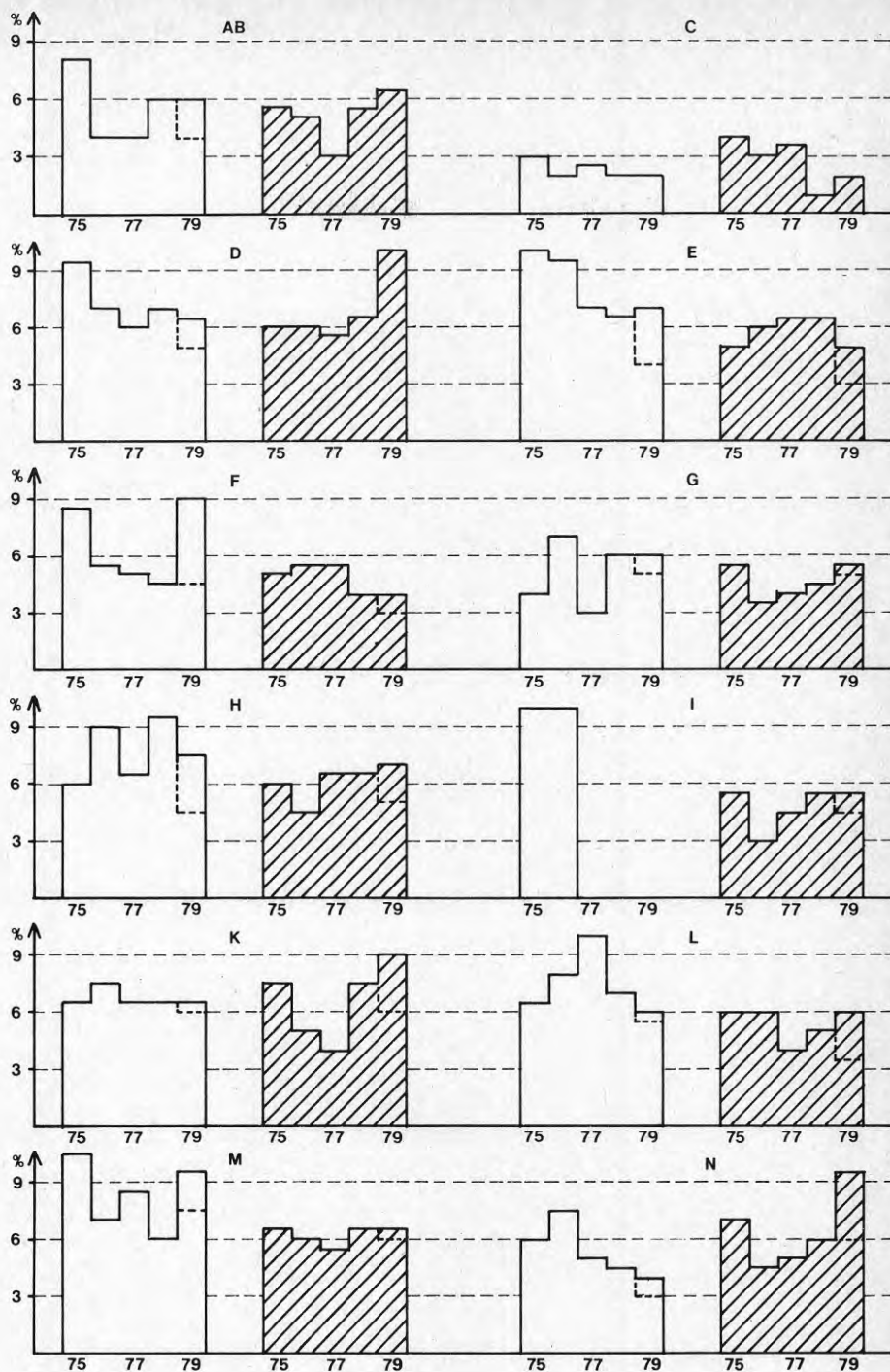
I avsnitt 2.3 har väsentliga skillnader påvisats och redovisats beträffande ägarefördelningen för 30-talshus respektive 40-talshus. De förra har betydligt större andel marknadsaktiva ägare än de senare. Sålunda tillhör 68 procent av ägarna gruppen fysiska personer i den förra åldersklassen mot 53 procent i den senare klassen. I den marknadspassiva gruppen framträder skillnaderna främst beträffande bostadsrättsföreningarna med 6 respektive 16 procent av ägarna. Det är därför inte förvånande att 30-talshusen genomsnittligt har en högre procentuell omsättning än 40-talshusen som till betydande del är undantagen från marknaden. - En närmare kartläggning av omsättningen inom olika ägarekategorier redovisas i avsnitt 3.3.

3.1.2 Länen

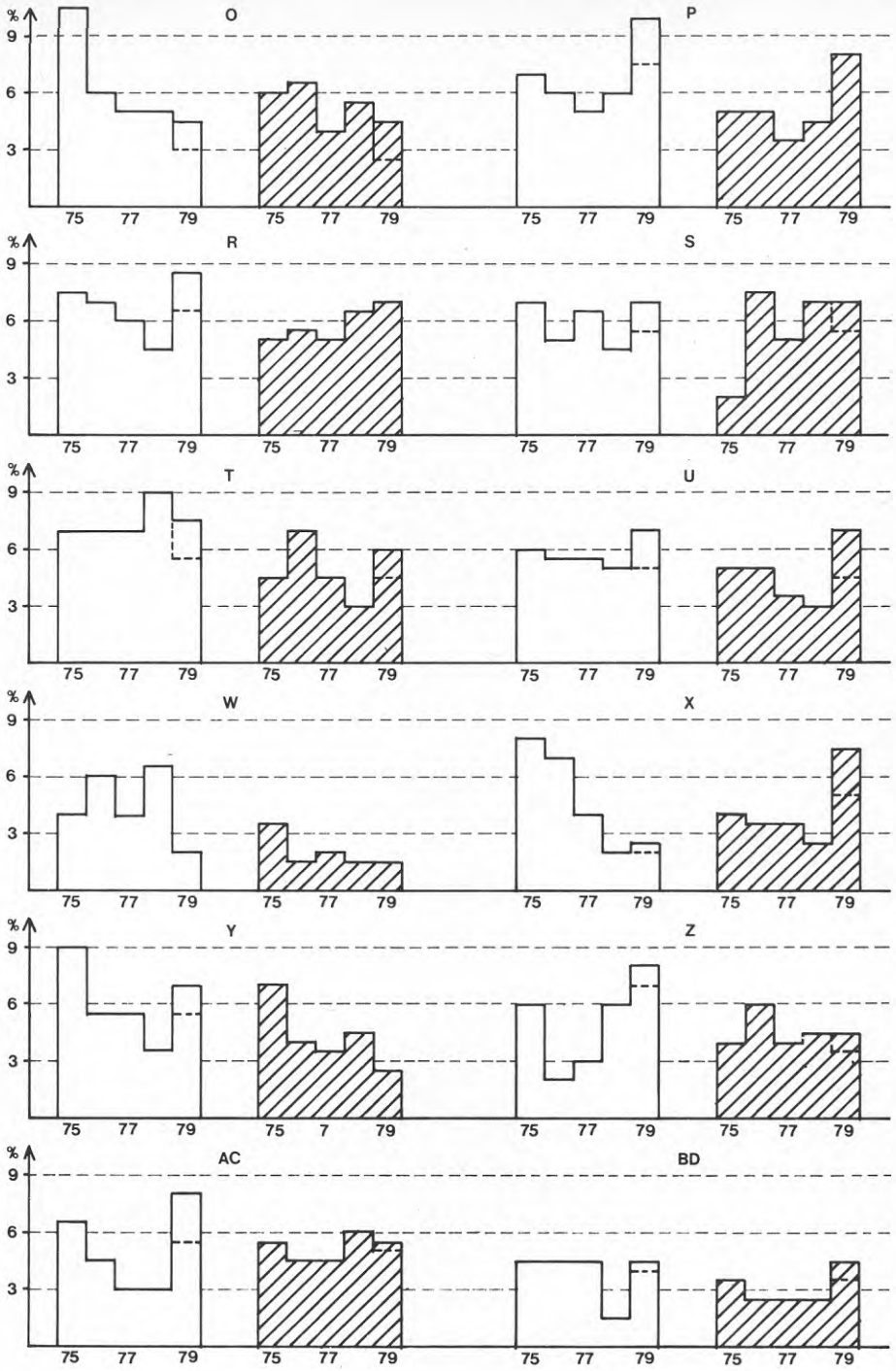
Omsättningen redovisas årsvis för vart och ett av länen i bilagorna 10 och 11 samt - grafiskt - i figur 3.2. Det bör beaktas att bestånden av bostadshyreshus är små i vissa län och att redovisade omsättningsprocent därför kan ha blivit relativt slumpmässigt bestämda. För att i viss mån motverka detta har procenttalen genomgående avrundats till närmaste hela eller halva tal. - Till denna detaljerade redovisning lämnas nedan en del mera allmänna kommentarer.

Variationerna i omsättningshastighet mellan de olika länen är rätt stora. För 30-talshusen, där riksgenomsnittet för perioden är 6,5 procent, varierar sålunda länsiffrorna mellan extremvärdena 2,5 procent i Uppsala län och 8,5 i Malmöhus län. Detta förhållande har sin motsvarighet i fördelningen av beståndet på marknadspassiva respektive marknadsaktiva ägarekategorier. Redovisningarna i avsnitt 2.3 ger nämligen vid handen att 30-talsbeståndet i Uppsala län till 25 procent innehas av fysiska personer och till 56 procent av bostadsrättsföreningar under det att motsvarande siffror för Malmöhus län är 69 respektive 14 procent. - För 40-talshusen är variationerna mellan länen något mindre. Extremt låga omsättningar har Kopparbergs, Uppsala och Norrbottens län med lägre än 3 procent mot riksgenomsnittets 5,2 procent. Den högsta omsättningen, 7 procent, har Södermanlands län.

Trenden under femårsperioden för omsättningen uppvisar olika mönster i skilda län. Det är knappast möjligt att dra några slutsatser angående utvecklingstendenserna. I stor utsträckning torde de enskilda årens resultat vara beroende av tillfälliga och slumpmässiga



Figur 3.2 Omsättningshastighet 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49. Länen.



Åldersklasser

□ 1930-39

▨ 1940-49

förhållanden. Säkert spelar också den lokala marknads-situationen en stor roll.

Om man ser till marknads absoluta omfattning kan man konstatera att endast fem län haft fler än 400 köp av bostadshyreshus i de aktuella åldersklasserna under den studerade femårsperioden. Dessa är Stockholms län (940 köp), Malmöhus län (780 köp), Göteborg och Bohus-län (580), Östergötlands län (440) samt Älvsborgs län (430 köp). Dessa fem län svarar för mer än hälften av den totala omsättningen i riket. Å andra sidan finns ett stort antal län, där marknaden antalsmässigt sett är mycket blygsam. Detta gäller särskilt Gotlands, Uppsala och Kopparbergs län. De noterade skillnaderna i länens totala omsättningsvolym speglar helt naturligt det totala beståndets geografiska fördelning.

3.1.3 Kommunerna

Den särskilda undersökningen av marknaden på kommunnivå avser de 16 kommuner i riket, som har det största beståndet av bostadshyreshus i de aktuella åldersklasserna. Dessa kommuner svarar också för den största delen av marknaden. Av samtliga bostadshyreshus som omsattes på den öppna marknaden under senare delen av 1970-talet finns sålunda mer än 60 procent av 30-talshusen och mer än 40 procent av 40-talshusen i dessa 16 kommuner. Stockholms kommun dominerar och svarar ensam för 14 respektive 10 procent av samtliga köp i riket. Detaljredovisning av omsättningen i de 16 kommunerna ges i bilaga 10 och 11 samt i figur 3.3.

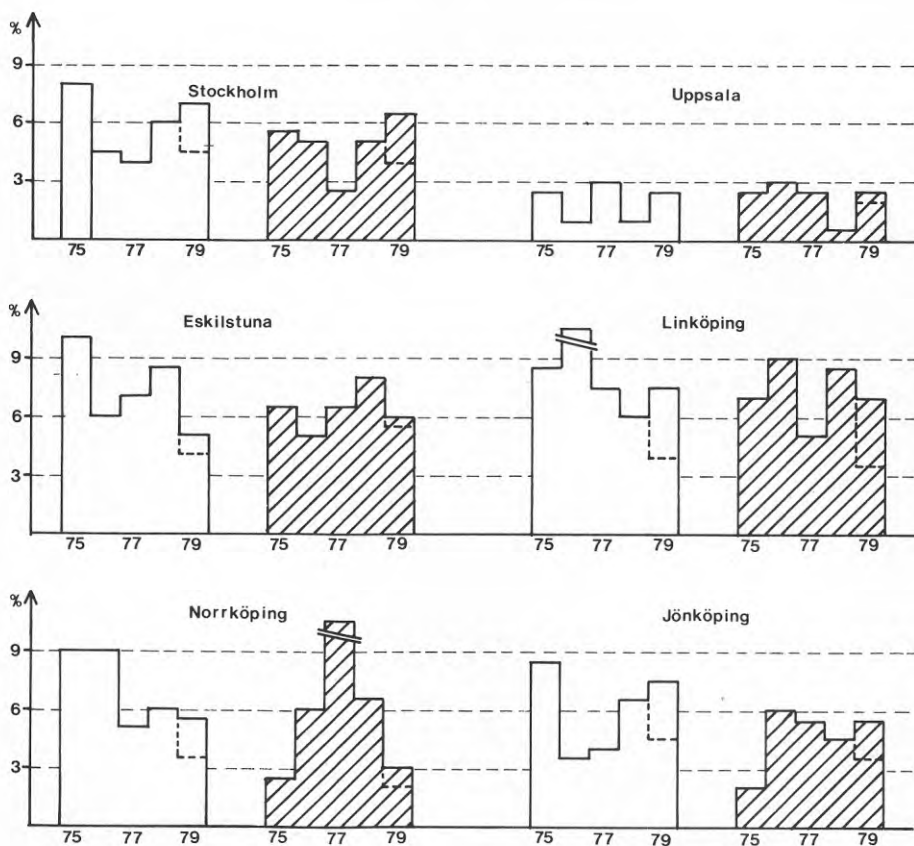
Särskilt höga omsättningshastigheter för 30-talshus kan konstateras i ett par av kommunerna. Detta gäller främst i Helsingborg, där i genomsnitt över 10 procent av fastigheterna omsattes på den allmänna marknaden varje år under den senare hälften av 1970-talet. Omkring 8 procent noteras bl a i Linköpings och Örebro kommun, vilket är betydligt över riksgenomsnittet (drygt 6 procent). Extremt låg omsättning, såväl till antalet som relativt, noteras i Uppsala kommun. Förutom i Uppsala är det bara i Gävle och Västerås som omsättningshastigheten är lägre än riksgenomsnittet. Flera kommuner, däribland de till antalet omsatta fastigheter så dominerande Stockholm och Göteborg, uppvisar samma omsättningsprocent som riket i sin helhet.

I flertalet kommuner var omsättningen under varje enskilt år av mycket varierande omfattning vad gäller 30-talshusen. I flera kommuner noteras ett kraftigt maximum år 1975, som är mer markerat än på läns- och riksnivå. I Helsingborg omsattes 16 procent av beståndet detta år och i Göteborg 11 procent. I bl a Malmö och Karlstad växlar omsättningshastigheten starkt från år till år. Anmärkningsvärt hög omsättning under 1979 noteras i Helsingborgs kommun (14 procent) och i Borås kommun (11 procent).

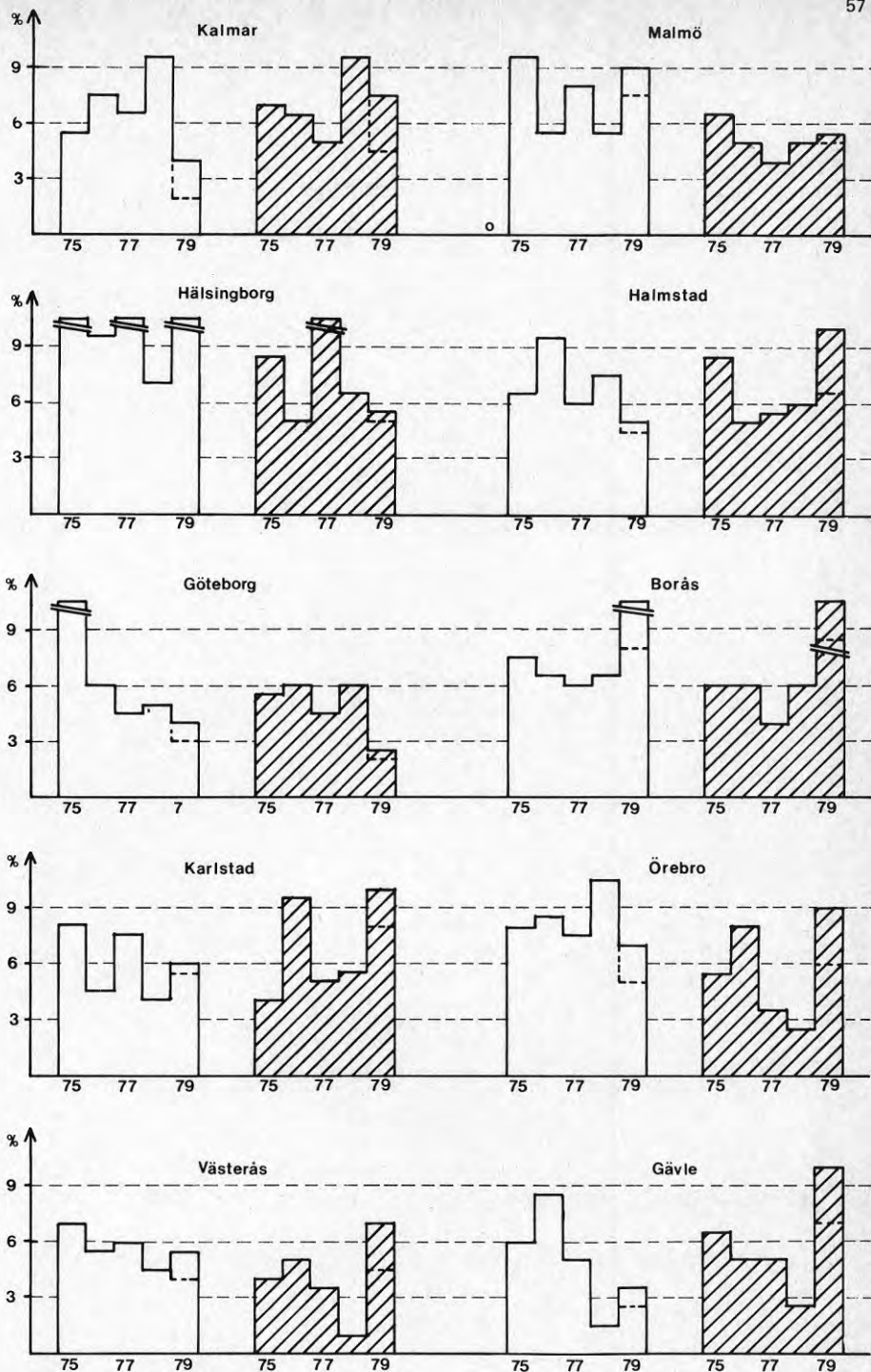
Omsättningen för bostadshyreshus från 1940-talet är normalt något lägre än för 30-talshusen. Endast i Kalmar, Karlstad och Gävle konstateras det motsatta för-

hållandet, dock bara med en halv procents skillnad. I nästan samtliga kommuner omsattes årligen i genomsnitt 5-6 procent av beståndet, vilket relativt väl ansluter till rikets marknadsaktivitet. Bland undantagen märks Uppsala kommun där omsättningen endast var 2 procent per år i genomsnitt och Västerås kommun med knappt 4 procent.

Vid en granskning av fördelningen över åren i varje kommun finner man att omsättningen av 40-talshus ofta ligger på en ganska stabil och jämn nivå (förutom något enstaka år). I bl a Eskilstuna och Malmö är marknadsaktiviteten mycket stabil, medan enstaka omsättningstoppar noteras i bl a Borås. I Stockholm, Linköping m fl är omsättningen betydligt lägre i mitten av den studerade perioden. För år 1979 kan en stegring av omsättningen noteras i bortåt hälften av de studerade kommunerna.



Figur 3.3 Omsättningshastighet 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49. Vissa kommuner.



Åldersklasser

□ 1930-39

▨ 1940-49

3.2 Omsättningens fördelning på storleksklasser

För att ge en uppfattning om i vilken utsträckning bostadshyreshus av olika storlek förekommer på den öppna marknaden redovisas i detta avsnitt den registrerade omsättningen under tiden 1975-79, fördelad på bostadshyreshus med bostadslägenhetsytor av olika storlek. Klasserna avser därvid ytor mindre än 400 m², mellan 400 och 1500 m² respektive större än 1500 m². Uppgifterna avser genomgående åldersklasserna 1930-39 och 1940-49 tillsammans. Den officiella statistiken från SCB utnyttjar en annan storleksindelning, varför någon jämförelse i detta avseende inte kunnat göras med den totala omsättningen av bostadshyreshus i samtliga åldersklasser.

3.2.1 Riket

Av de ca 6 200 i ortsprismaterialet registrerade fastighetsköpen i åldersklasserna 1930-39 och 1940-49 är ca 5 300 kända till sina lägenhetsytor. Fördelningen av dessa köp på de tre storleksklasserna är följande:

- 400 m ²	2 270 st eller 43 procent
400-1500 m ²	2 580 st eller 49 procent
1500 m ² -	420 st eller 8 procent

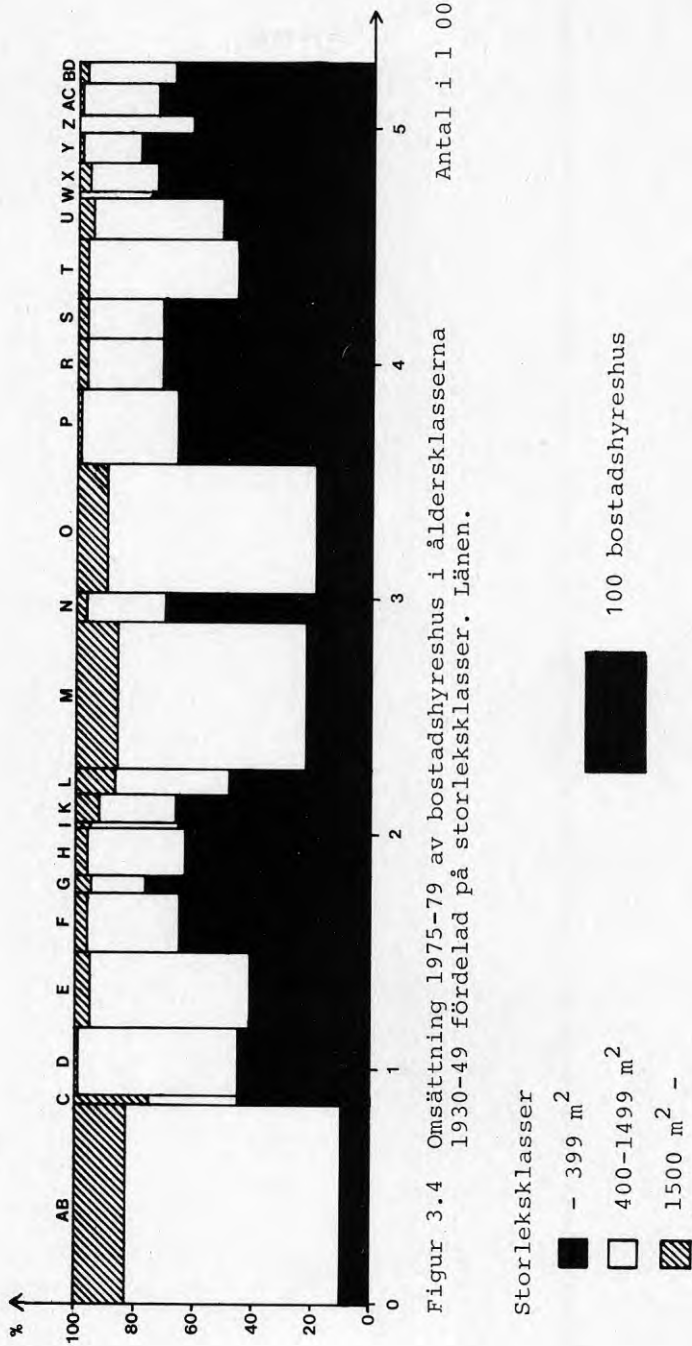
Om man sätter dessa uppgifter i relation till det totala beståndet i de olika storleksklasserna finner man att omsättningshastigheterna utgör 5,7, 6,0 respektive 2,9 procent. Den lägre omsättningen för de större bostadshyresfastigheterna är slående. Förklaringen till den låga omsättningen ligger framför allt i att dessa större fastigheter till mycket stor del innehas av marknadspassiva ägare. I denna storleksgrupp innehar t ex bostadsrättsföreningar 33 procent av beståndet (se avsnitt 2.4) mot 14 respektive 3 procent i grupperna medelstora respektive små fastigheter. Ser man däremot till andelen starkt marknadsaktiva ägare finner man att de stora fastigheterna endast till 31 procent ägs av fysiska personer medan denna grupp svarar för 56 respektive 76 procent av totala antalet ägare i de båda övriga storleksgrupperna.

Man kan i sammanhanget konstatera att huvuddelen av köpen av 30- och 40-talshus på den öppna marknaden avser hus med bostadslägenhetsytor understigande 1500 m². Inte mindre än 92 procent av köpen avser denna kategori.

3.2.2 Länen

I figur 3.4 och bilaga 12 redovisas det totala antalet överlåtelse av 30- och 40-talshus länsvis med fördelning på storleksklasser. Figuren är konstruerad enligt samma princip som flertalet av figurerna i beståndsavsnitten. De olika delytorna är således direkt proportionella mot det totala antalet förvärvade fastigheter i viss storleksklass och län.

Bostadshyreshus med bostadslägenhetsytor understigande 400 m² utgör relativt sett en liten andel av omsätt-



Figur 3.4 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelad på storleksklasser. Länen.

Storleksklasser

- - 399 m²
- 400-1499 m²
- ▨ 1500 m² -

100 bostadshyreshus

Antal i 1 000-tal

ningen i storstadslänen. I Stockholms län utgör de endast 10 procent. I glesbygdslän, som t ex Kronobergs och Västernorrlands län är andelen små fastigheter däremot nästan 80 procent. Även i län med betydande tätortsbebyggelse som Hallands och Älvsborgs län uppvisar marknaden en avsevärd andel mindre bostadshyreshus, 70 respektive 66 procent.

Hyreshus som tillhör storleksklassen 400-1499 m² dominerar marknaden i de tre storstadslänen. I Stockholms samt Göteborg och Bohus län tillhör över 70 procent av de överlätna fastigheterna denna mellanstorlek, medan motsvarande andel i Malmöhus län är 64 procent. Endast i Kronobergs län understiger andelen 20 procent. De stora bostadshyreshusen med bostadslägenhetsyta överstigande 1500 m² förekommer i någon större omfattning på marknaden endast i storstadslänen. Inte i något av dessa län överstiger emellertid dessa fastigheter 20 procent av den totala omsättningen.

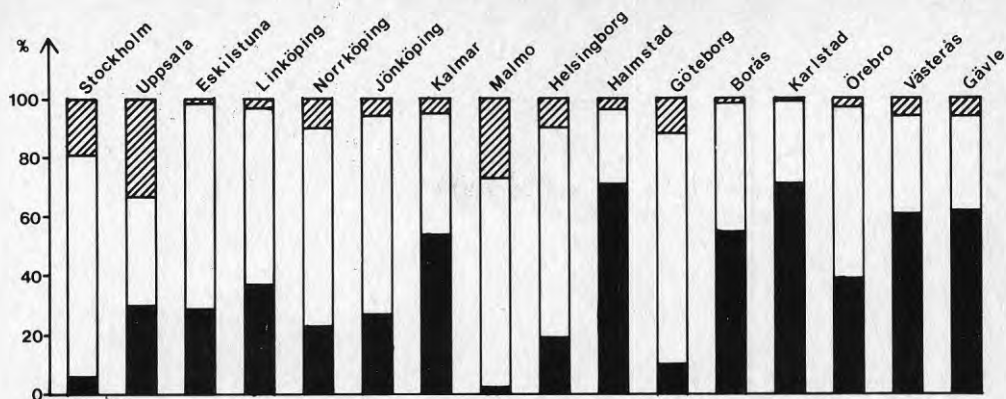
I vissa län saknas uppgift om bostadslägenhetsyta i ett betydande antal fall. Detta gäller bl a Östergötlands och Älvsborgs län. Den procentuella fördelningen på storleksklasser blir i dessa fall särskilt osäker. I andra län är antalet köp överhuvudtaget mycket litet. Det är givet att den redovisade storleksfördelningen därvid kan vara slumpmässigt betingad.

3.2.3 Kommunerna

Fördelningen på storleksgrupper i de 16 kommunerna tillsammans stagna skiljer sig inte oväsentligt från förhållandena i riket som helhet. I dessa kommuner återfinns 27 procent av köpen i den minsta storleksklassen mot 43 procent i riket. Mellanklassen upptar i motsats därtill en större del i kommunerna än i riket. Procentsatserna är där 62 mot 49. Inte förvånande är den största storleksklassen något mera företrädd i dessa 16 stora kommuner än genomsnittligt i riket. Skillnaden är dock inte särdeles stor.

De tre största kommunerna - Stockholm, Göteborg och Malmö - svarar tillsammans för mer än 60 procent av landets samtliga köp av bostadshyreshus med mer än 1500 m² bostadslägenhetsyta. Procentuellt är andelen stora hus inom en och samma kommun störst i Uppsala. I absoluta tal återfinns dock de flesta köpen av stora hus under femårsperioden i Stockholms kommun (ca 130 st). Sett i relation till det totala beståndet av stora bostadshyreshus i respektive kommun är omsättningen låg och utgör för storstadskommunerna årligen mellan 3 och 4 procent. Detta är ungefär hälften av omsättningshastigheten i de båda mindre storleksklasserna.

Fördelningen på storleksklasser inom var och en av de 16 kommunerna redovisas i figur 3.5. Det detaljerade siffermaterialet återfinns i bilaga 12.



Figur 3.5 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelad på storleksklasser. Vissa kommuner.

Storleksklasser

- - 399 m²
- 400-1499 m²
- ▨ 1500 m² -

3.3 Omsättningens fördelning på säljare- och köparekategorier

I detta avsnitt redovisas i vilken utsträckning olika kategorier av säljare och köpare förekommer på marknaden för bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 och 1940-49. Redovisningen avser de köp som skett under tidsperioden 1975-79 och som registrerats i det tidigare beskrivna ortsprisunderlaget.

Bortfallet beträffande uppgifter om säljare- och köparekategorier i ortsprisunderlaget är inte obetydligt. Det uppgår för riket i dess helhet till ca 13 procent. Vid redovisningarna förutsattes att de köp som saknar sådan uppgift i stort uppvisar samma fördelning i detta avseende som övriga köp.

Säljare respektive köpare är genomgående fördelade på tre grupper. Dessa har bildats genom sammanslagningar av de kategorier som använts vid ägareredovisningarna i tidigare avsnitt. Följande gruppering gäller:

Grupp I	fysisk person och dödsbo
Grupp II	svenskt aktiebolag och annan juridisk person
Grupp III	staten, kommun, kyrkan, bostadsrättsförening och allmännyttigt bostadsföretag

I gruppen III ingår fem olika kategorier som har det gemensamt att de ganska sällan agerar som parter på den öppna marknaden och alltså är att beteckna som speciellt marknadspassiva.

Vid redovisningarna beaktas särskilt två aspekter. Den första avser försäljningsfrekvenser för olika grupper av ägare. Redovisningen inriktas då på säljarens kategoritillhörighet. Antalet överlåtelse med viss kategori av säljare sätts i relation till det totala fastighetsinnehavet som tidigare redovisats för motsvarande kategori. Resultatet är ett mått på respektive ägarekategoris försäljningsfrekvens eller marknadsaktivitet.

Den andra aspekten avser jämförelser mellan andelen säljare respektive köpare med viss kategoritillhörighet. Man kan därvid studera vilken roll den öppna marknaden spelar för den totala ägarestrukturens förändring. Är t ex andelen fysiska personer och dödsbon större bland säljarna än bland köparna har marknaden uppenbarligen bidragit till en förskjutning i ägarestrukturen mot färre ägare av denna kategori. Redovisningen sker i denna del av undersökningen huvudsakligen grafiskt. För varje län respektive kommun redovisas därvid två stapelpar. Det vänstra stapelparet avser bostadshyreshus från 1930-talet och det högra hus från 1940-talet. I båda stapelparen åskådliggör den första stapeln köparnas fördelning på kategorier och den andra stapeln motsvarande fördelning bland säljarna.

3.3.1 Riket

Som tidigare angivits finns totalt ca 6 200 överlåtelser av 30- och 40-talshus redovisade i ortsprisunderlaget för perioden 1975-79. Säljarna utgöres därvid till ca 82 procent av fysiska personer eller dödsbon (grupp I). Detta innebär att ca 5 100 fastigheter av de 14 700 som enligt beståndsredovisningen i avsnitt 2.3 ägs av denna grupp har sålts under femårsperioden. Den årliga försäljningsfrekvensen eller omsättningen kan sålunda för denna grupp beräknas till ca 7 procent. På motsvarande sätt fås årsomsättningen av bostadshyreshus ägda av gruppen svenskt aktiebolag och annan juridisk person (grupp II) till drygt 5 procent. Den tredje gruppen - ovan betecknad som marknadspassiv - har en årsomsättning på mindre än en procent.

Skillnaderna i årsomsättning för respektive ägaregrupp mellan 30-talshusen och 40-talshusen är ganska liten. Detta framgår av följande sammanställning av årsomsättningen (procent av respektive bestånd).

Grupp	30-talshus	40-talshus
I	7,0	6,9
II	6,0	4,7
III	0,9	0,7

Redovisning av olika ägaregruppers andel bland säljare och köpare i det studerade materialet lämnas i tabell 3.2. Som jämförelse redovisas därvid också motsvarande fördelning beträffande samtliga köp av bostadshyreshus oavsett åldersklassstillhörighet. Dessa uppgifter är hämtade från statistiska centralbyråns statistik och avser genomsnittet för åren 1975-79.

Tabell 3.2 Procentuell fördelning av samtliga köp 1975-79 på säljare- och köparegrupper. Bostadshyreshus i olika åldersgrupper. Riket.

Kategori	Åldersklass		
	1930-39	1940-49	Samtliga (SCB)
<u>Säljare</u>			
grupp I	85 %	80 %	80 %
grupp II	13 %	16 %	17 %
grupp III	2 %	4 %	3 %
<u>Köpare</u>			
grupp I	79 %	82 %	77 %
grupp II	14 %	14 %	14 %
grupp III	7 %	4 %	9 %

Skillnaderna mellan de specialstuderade åldersklasserna och den totala marknaden för bostadshyreshus vad gäller fördelning på säljare- och köparegrupper är inte särdeles stora. Gruppen fysisk person och dödsbon (grupp I) dominerar genomgående starkt på marknaden.

Beträffande beståndet av 30-talshus sker genom den öppna marknaden en inte obetydlig förändring av ägarestrukturen från fysiska personer och dödsbon till ägaregrupp III. Den förra gruppen uppträder, som framgår av tabellen, i 85 procent av överlåtelserna som säljare men i betydligt mindre utsträckning (79 procent) som köpare. Att försäljningarna på detta sätt överväger innebär att fysisk person och dödsbon genom sitt agerande på marknaden minskar sitt innehav av 30-talshus med nära två procentenheter under perioden 1975-79. Motsvarande ökning har skett för grupp III. Denna grupp förekommer som säljare i 2 procent av fallen, men som köpare i 7 procent. Inom gruppen är det främst kategorierna kommun, allmännyttigt bostadsföretag och bostadsrättsförening som därvid uppträtt som köpare. Grupp II (aktiebolag o d) har antalsmässigt uppträtt som säljare och köpare i ungefär samma utsträckning och någon ändring i dess ägareandel i totalbeståndet har sålunda inte skett.

Även för 40-talshusen har gruppen fysisk person och dödsbon dominerat marknaden med drygt 80 procent på såväl säljare- och köparesidan. Köpareandelen är emellertid något högre än säljareandelen, vilket innebär att gruppen i viss mån ökat sin andel av det totala beståndet under den studerade femårsperioden. Ökningen är dock begränsad till knappt en halv procentenhet av det totala 40-talsbeståndet. Ökningen har skett på bekostnad av grupp II (aktiebolag o d), som för denna åldersklass uppträtt som säljare i något större utsträckning än som köpare. Grupp III svarar överhuvudtaget för en mycket blygsam andel av marknaden och dess agerande har inte lett till några nämnvärda förskjutningar i ägarestrukturen för 40-talshus.

3.3.2 Länen

Årsomsättningen för de olika ägaregrupperna har speciellt studerats för sådana län som enligt beståndsinredovisningen har ett mera betydande bestånd av bostadshyreshus i de aktuella åldersklasserna. Gränsen har därvid satts till totalt 1000 bostadshyreshus. Detta krav uppfylles av nedan angivna sju län.

I tabell 3.3 redovisas den genomsnittliga årsomsättningen avseende båda åldersklasserna i dessa sju län samt för var och en av de tre ägaregrupper som tidigare urskiljts. Procentsiffrorna har avrundats till närmaste hela eller halva procent.

Tabell 3.3 Årsomsättningen av bostadshyreshus i olika ägarekategorier i procent av respektive totalbestånd. Vissa län.

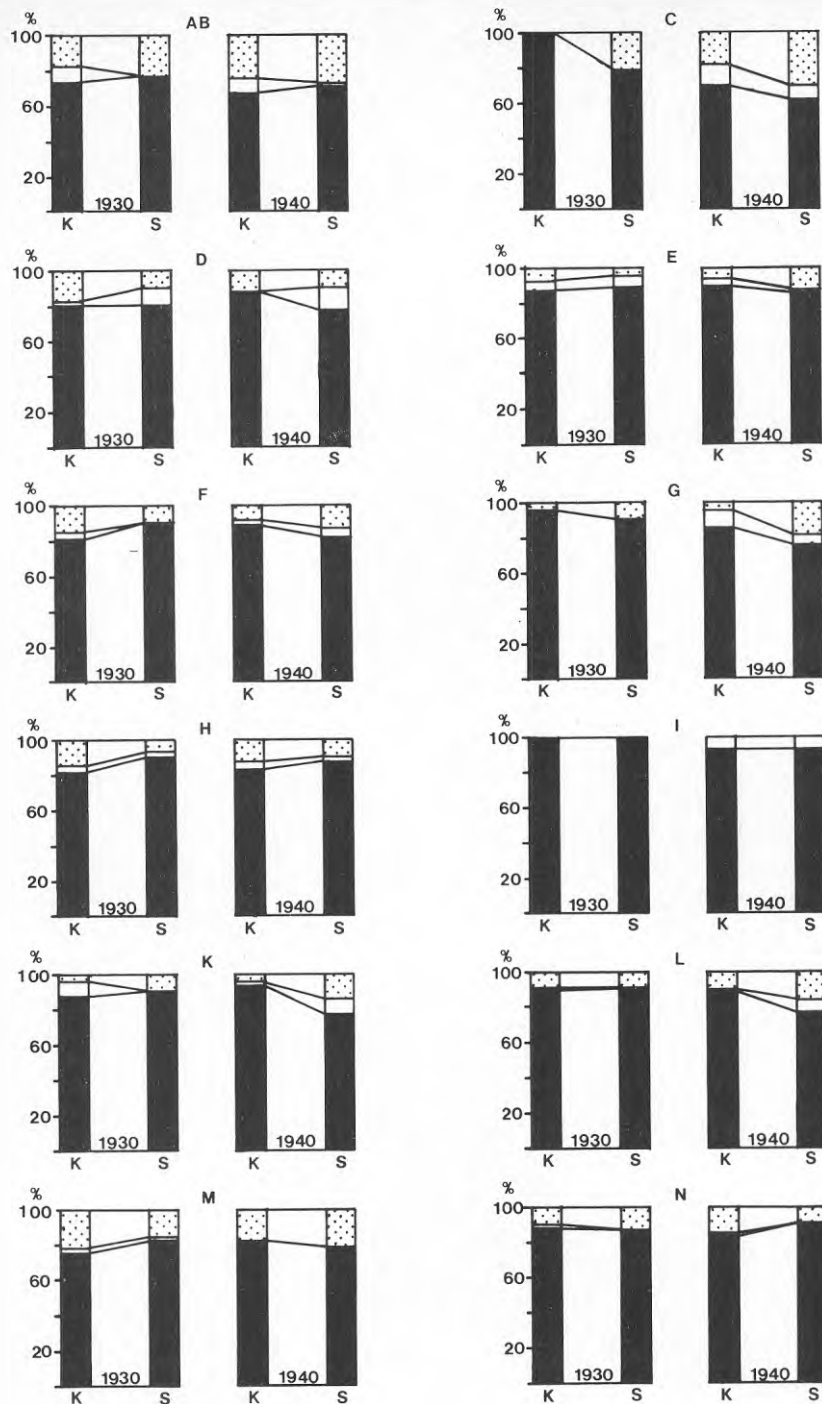
Län	Grupp I (fysisk person, dödsbon)	Grupp II (svenskt AB, annan juridisk person)	Grupp III (övriga)
Stockholms	6,5	5,5	0,0
Södermanlands	9,0	4,0	3,0
Östergötlands	7,5	6,5	1,0
Jönköpings	6,0	5,0	1,0
Malmöhus	8,5	10,0	0,5
Göteborg o Bohus	7,5	4,0	1,5
Älvsborgs	6,5	6,0	0,5
samtliga	7,0	5,0	1,0

Mönstret i tabell 3.3 är ungefär likartat för de redovisade länen. Grupp I har normalt den största procentuella omsättningen i förhållande till sitt bestånd. Omsättningen växlar från lägst 6 procent i Jönköpings län till högst 9 i Södermanlands län. Omsättningsprocenten för grupp II ligger vanligen någon procent lägre. Större skillnader föreligger dock i Södermanlands och Göteborg och Bohus län. Malmöhus län intar vidare en särställning genom att grupp II där uppvisar en osedvanligt hög omsättning, som även klart överstiger årsomsättningen för grupp I. Försäljningar av bostadshus ägda av grupp III har genomgående en blygsam omfattning. - Skillnaderna mellan de båda åldersklasserna är alltigenom små. Endast i ett fåtal fall uppgår de till mer än en procentenhet.

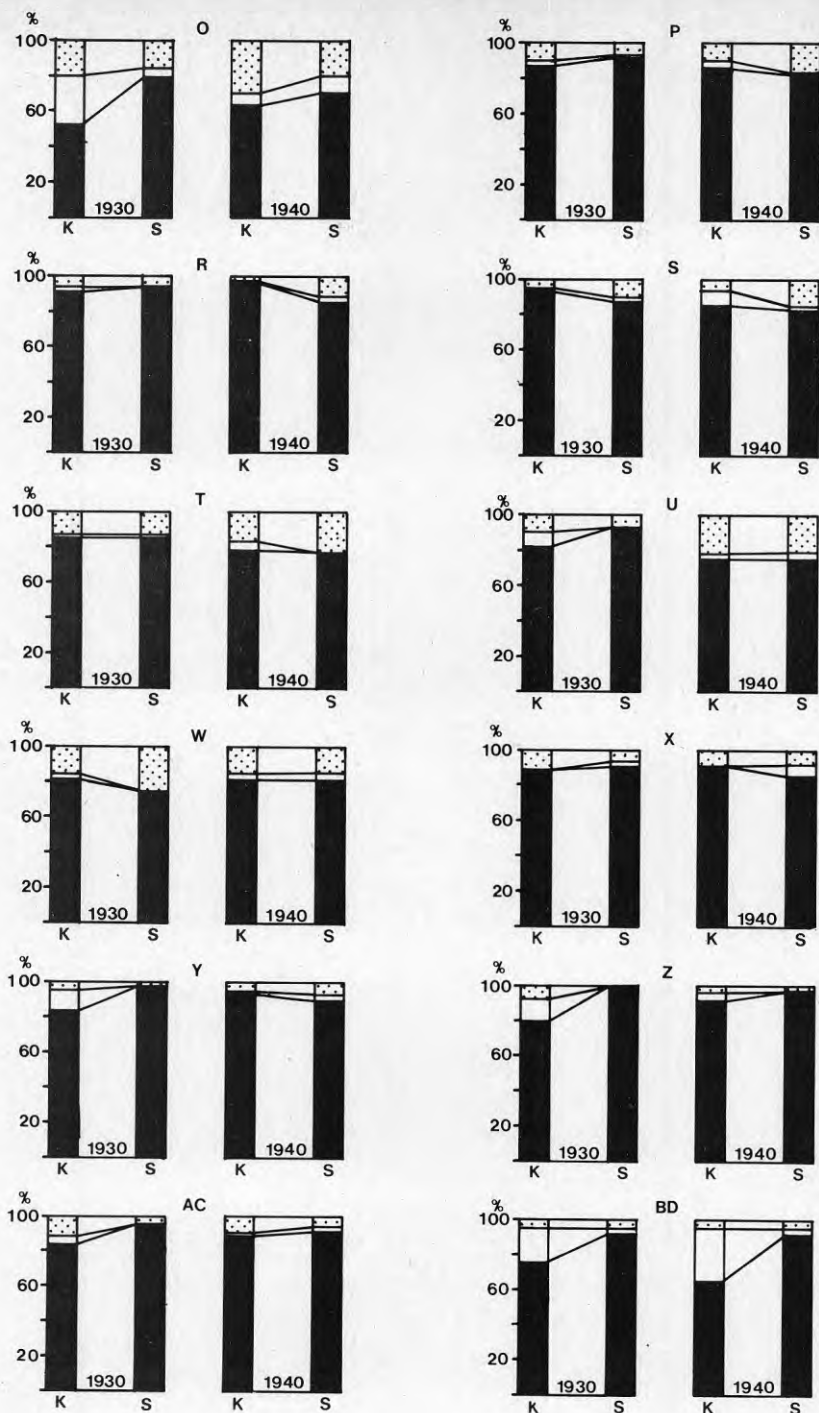
Om man ser till den totala marknaden för 30- och 40-talshus i de olika länen kan konstateras att den genomgående domineras av fysiska personer och dödsbon. Detta gäller såväl på säljare- som på köparensidan. Detaljredovisning lämnas grafiskt i figur 3.6, som i sin tur bygger på sifferuppgifterna i bilagorna 13 och 14. Till dessa redovisningar skall här en del kommentarer knytas. Därvid behandlas marknaden för 30-talshus och för 40-talshus åtskilda.

Beträffande 30-talshusen har marknaden under den studerade femårsperioden omfattat mindre än 100 köp i 15 av de 24 länen. I dessa län kan därför den relativa fördelningen på köpare- och säljarekategorier befaras vara starkt påverkad av tillfälliga och slumpmässiga förhållanden. Kommentarer kommer därför att utesluta avse de återstående länen.

I dessa län förekommer grupp I som säljare i lägst 77 procent av köpen (Stockholms län) och högst 94 procent (Skaraborgs län). Genomgående är dess andel på köparensidan något mindre, vilket inneburit en viss minskning i gruppens totala innehav av 30-talshus i



Figur 3.6 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49 fördelad på ägarekategorier. Länen.



samtliga dessa län. Endast i Göteborg och Bohus län är emellertid skillnaden i marknadsandel på säljare- respektive köparensidan markant. I detta län svarade grupp I för 79 procent av försäljningarna men endast för 52 procent av köpen. Gruppens andel i det totala 30-talsbeståndet har därigenom minskat från 61 till 52 procent. Motsvarande ökning faller i huvudsak på grupp III, som genom köp ökat sin beståndsandel från 15 till 22 procent.

Grupp II - aktiebolag o d - har sina största marknadsandelar i de tre storstadslänen. I Stockholms län är det därvid fråga om en viss minskning av innehavet (22 procent på säljaresidan och 18 på köparensidan), medan det i övriga län skett en ökning. - Grupp III uppträder genomgående sällan som säljare. Endast i Göteborg och Bohus län har gruppen köpt bostadshyreshus i något betydande antal.

För 40-talshusen har marknaden under femårsperioden omfattat minst 100 köp i fler än hälften av länen. Grupp I dominerar även här marknaden. Andelen på köpare- respektive säljaresidan har varit i huvudsak lika i flertalet län. Den största obalansen har funnits i Södermanlands län och Skaraborgs län, där köpareandelen har överstigit säljareandelen med ca 10 procentenheter, samt i Göteborg och Bohus län, där skillnaden varit ungefär lika stor fast i motsatt riktning.

Marknadsandelen för grupp II har även för 40-talshusen varit mest betydande i storstadslänen (20-30 procent). I Göteborg och Bohus län har köpen varit betydligt flera än försäljningarna. I övrigt är det normalt fråga om vissa minskningar i innehavet. Grupp III har varit tämligen passiv på marknaden.

3.3.3 Kommunerna

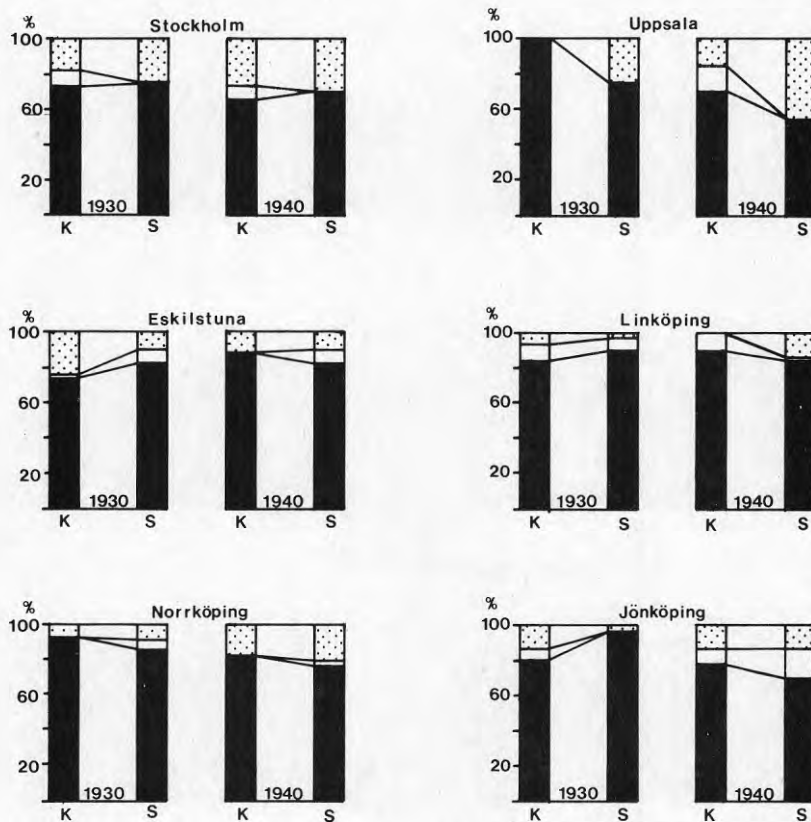
För samtliga undersökta 16 kommuner tillsammans stagna är den allmänna aktiviteten på marknaden obetydligt större än för riket i dess helhet. Skillnaderna avser ägaregrupperna I och II och uppgår bara till ungefär en halv procentenhet i årsomsättning, räknad i förhållande till gruppens totalinnehav av bostadshyreshus.

Detaljredovisningar rörande den totala marknads fördelning på säljare- och köparegrupper för de undersökta kommunerna återfinnes i figur 3.7 och bilagorna 13 och 14. För vissa kommuner har marknaden totalt sett så liten omfattning att tillfälligheter kan befaras ha påverkat de redovisade marknadsandelarna i hög grad.

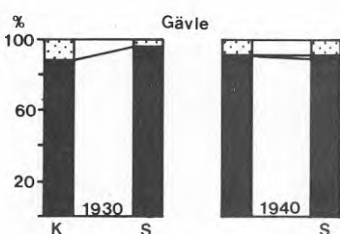
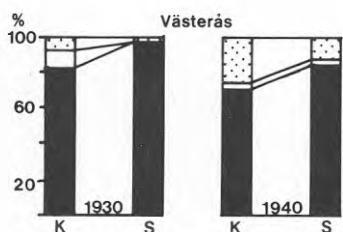
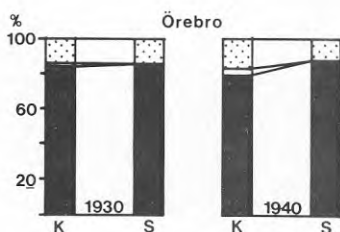
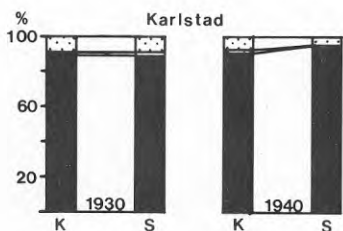
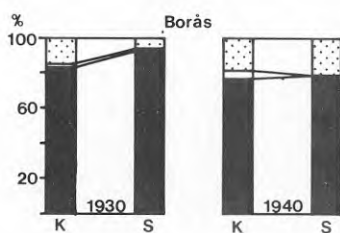
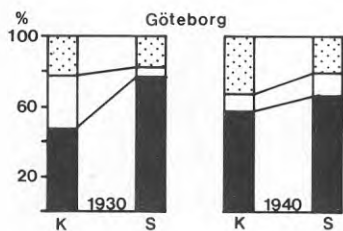
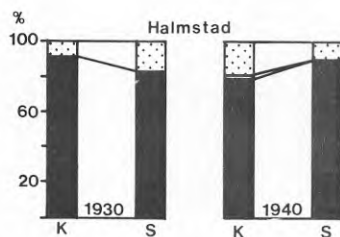
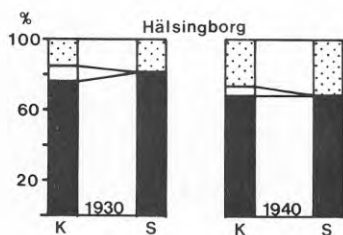
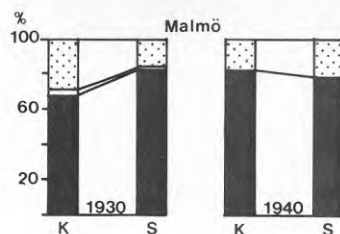
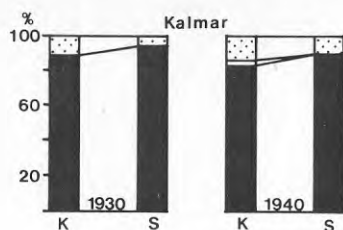
För 30-talshusen förekom gruppen fysisk person och dödsbo vid de flesta överlåtelser i dessa kommuner. I flera kommuner, däribland Kalmar och Karlstad, var andelen omkring 90 procent av såväl köpen som försäljningarna. I majoriteten av kommunerna uppträdde gruppen något oftare som säljare än som köpare. Detta gällde i synnerhet i Göteborg, där övervikten var 30 procent. I denna kommun utgjorde istället grupp III en

relativt stor grupp av köparna (30 procent), vilket framför allt beror på en aktiv inköspolitik under den senare hälften av 1970-talet från allmännyttans sida. I övriga kommuner var denna grupp mycket passiv på marknaden. Grupp II förekom i något större utsträckning jämfört med riket. Detta var särskilt markant på köparsidan i Eskilstuna och Malmö. I bl a Stockholm och Uppsala övervägde däremot försäljningarna.

På marknaden för bostadshyreshus uppförda 1940-49 uppträdde fysisk person och dödsbo (grupp I) vanligtvis både som säljare och köpare i över 75 procent av omsättningen. I storstäderna Stockholm och Göteborg samt Uppsala och Helsingborg var de dock mindre dominerande. Grupp II (svenskt AB o d) svarade för närmare 30 procent av omsättningen i bl a Stockholm och Helsingborg. I Göteborg uppträdde de som köpare i ca 30 procent och som säljare i ca 20 procent av överlåtelseerna. De övriga ägarekategoriernas aktivitet var mycket låg i flertalet av kommunerna. I Göteborg och Jönköping nådde den dock upp till ca 10 procent på såväl säljare- som köparsidan.



Figur 3.7 Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-39 respektive 1940-49 fördelad på ägarekategorier. Vissa kommuner.



fysisk person och dödsbo
 svenskt AB och annan juridisk person
 övriga person

3.4 Korttidssinnehav

Vid genomgången av ortsprisunderlaget har konstaterats att en och samma fastighet i många fall överlåtits två eller flera gånger under femårsperioden. När köp på detta sätt hänger samman i kortare eller längre kedjor brukar de betecknas som köpepar. Frekvensen av sådana köp ger ett mått på förekomsten av korttidssinnehav.

Skälen till korttidssinnehav kan vara av skilda slag. I många fall kan de vara oplanerade. Köparen kan ha haft för avsikt att behålla fastigheten en längre tid, men av olika omständigheter blivit föranledd eller nödsakad att inom kort sälja den vidare. I andra fall har köparen redan från början planerat att inneha fastigheten endast en kort tid. Motivet kan ha varit möjligheterna att göra snabba kapitalvinster. Sannolikt överväger sådana spekulationsmotiv vid de extremt korta innehaven.

För att få en uppfattning om förekomsten av korta innehav av bostadshyreshus från 30- och 40-talen har frekvensen av köpepar och liknande kedjor av köp undersökts i det föreliggande ortsprismaterialet. Antalet köp som ingår i sådana kedjor har därvid satts i relation till den totala omsättningen. Förfarandet innebär ofrånkomligen en viss underskattning av antalet korttidssinnehav, eftersom endast sådana innehav som till sin helhet faller inom den studerade femårsperioden kommer med. Sådana fall där en fastighet t ex köpts 1974 och sålts vidare 1975 kommer inte att registreras som korttidssinnehav i denna undersökning.

Redovisning sker på riks- och länsnivå samt för de större kommunerna. I figurerna har totalantalet köp inom respektive län/kommun avsatts längs horisontalaxeln, medan den procentuella andelen köp i köpepar markerats i vertikalskala. De sålunda bildade rektangelarna får därigenom ytor som är direkt proportionella mot det faktiska antalet köp ingående i köpekedjor av olika slag.

3.4.1 Riket

Av de sammanlagt knappt 3 000 redovisade köpen av 30-talsfastigheter under perioden 1975-79 ingår drygt 900 eller 31 procent i kortare eller längre kedjor av köp. Ungefär samma antal sådana köp återfinns bland de drygt 3 200 köpen av 40-talsfastigheter, vilket innebär en relativ andel av ca 29 procent. Eftersom varje köpepar (två köp) ger upphov till ett korttidssinnehav betyder dessa uppgifter att det förekommit minst 900 korttidssinnehav av 30- och 40-tals bostadshyreshus under den studerade perioden. Antalet är i själva verket inte oväsentligt högre eftersom kedjor av tre eller fyra köp förekommer i viss utsträckning. Därtill kommer sådana korttidssinnehav som bara till en del fallit under den studerade femårsperioden.

Korttidssinnehavarna har till en dominerande del tillhört ägarekategorierna fysisk person och dödsbo men i

viss utsträckning även svenska aktiebolag och annan juridisk person. De senares aktivitet har varit störst i storstadsregionerna, varvid innehavstiderna visat sig vara betydligt kortare än för fysisk person.

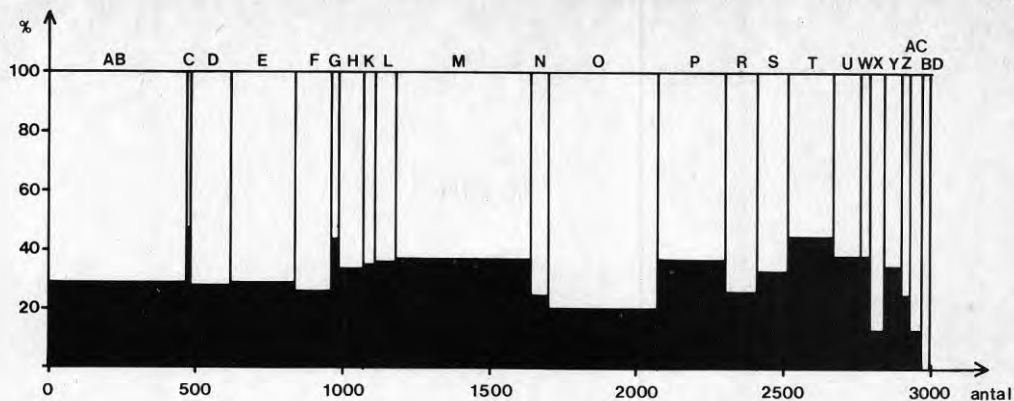
Någon speciell studie av extrema korttidsinnehav har inte gjorts. Däremot har den allmänna iakttagelsen kunnat göras att kortare innehav än tolv månader i stort sett upphörde 1976 inom de tre storstadsområdena. Inom vissa andra områden, t ex kommunerna Örebro, Norrköping och Karlstad ökade de extrema korttidsinnehaven framför allt under år 1976. En sannolik orsak till dessa växlingar kan vara den lagstiftning om förvärv av hyresfastigheter ("Lex Backström") som trädde i kraft i storstadsområdena den 1 januari 1976 och som avsåg att förhindra spekulationshandel med fastigheter. Denna lagstiftning har från juli 1979 utsträckts till att gälla hela riket.

3.4.2 Länen

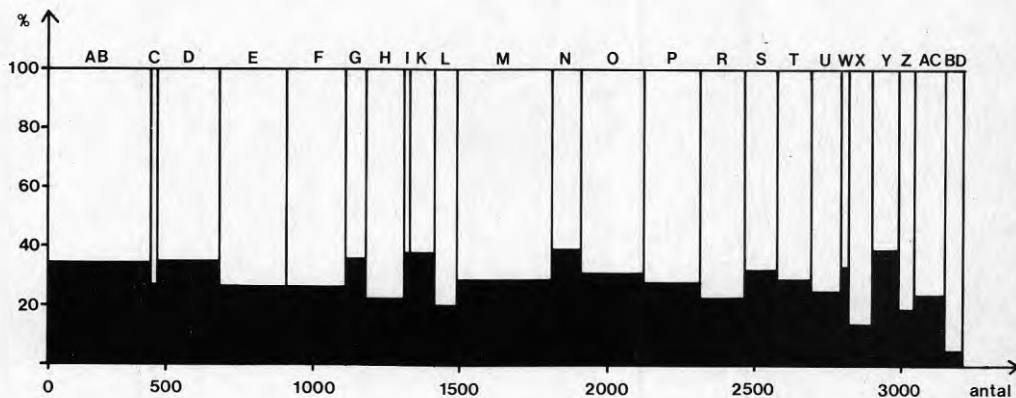
Redovisning av frekvensen köp i köpepar o d av bostadshyreshus från 1930-talet ges i figur 3.8 och i bilaga 10. Bland de län där köpepar var en relativt vanlig företeelse märks framför allt Malmöhus, Älvsborgs och Örebro län. I det sistnämnda länet ingick 45 procent av omsättningen i kedjor av köp. Även i län där omsättningen totalt sett var betydligt lägre till antalet noterats siffror på över 40 procent. Så är fallet i Uppsala och Kronobergs län. I Göteborg och Bohus län, där nästan 400 överlåtelse ägde rum under den senare delen av 1970-talet, var återkommande försäljningar förhållandevis mindre vanliga. Procentsiffran i detta län var 21 vilket skall jämföras med riksgenomsnittet som var 31 procent.

I den yngre åldersklassen (byggnadsår 1940-49) var andelen köp i köpepar för flertalet län inom intervallet 25-35 procent, vilket framgår av figur 3.9 och bilaga 11. Påtagligt högre andel noteras för Västernorrlands, Blekinge och Hallands län där 4 av 10 överlåtelse ingick i köpepar.

Gävleborgs och Norrbottens län uppvisade den lägsta frekvensen sådana köp (14 respektive 5 procent av omsättningen) under perioden 1975-79.



Figur 3.8 Andelen köp 1975-79 i köpepar av den totala omsättningen av bostadshyreshus i åldersklass 1930-39. Länen.



Figur 3.9 Andelen köp 1975-79 i köpepar av den totala omsättningen av bostadshyreshus i åldersklass 1940-49. Länen.

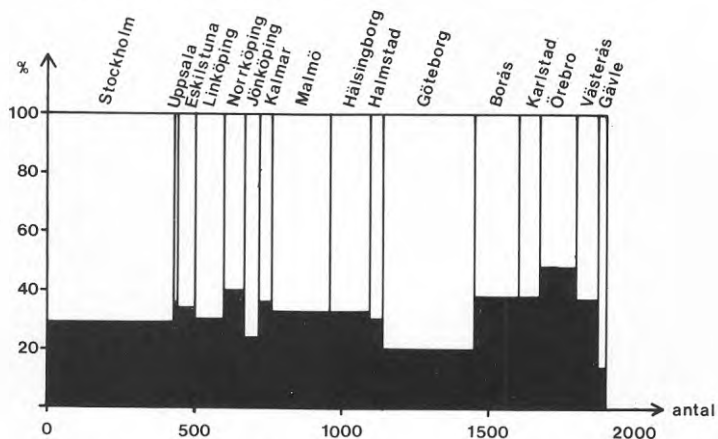


100 bostadshyreshus
ingående i köpepar

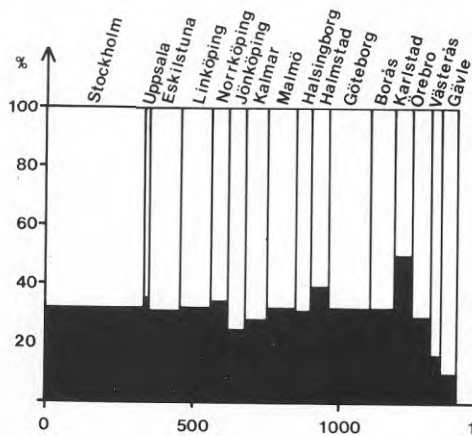
3.4.3 Kommunerna

I genomsnitt var köpepar ungefär lika ofta förekommande i de 16 specialstuderade kommunerna som i riket som helhet. För 30-talshusen återfinns den grafiska redovisningen i figur 3.10 och siffersammanställning tillsammans med länssiffror i bilaga 10. Köp i köpepar utgjorde allt ifrån 48 procent av omsättningen i Örebro kommun till endast 14 procent i Gävle. Lägre andel än 20 procent återfinns förutom i Gävle endast i Göteborgs kommun.

För de överlåtelse av bostadshyreshus från 1940-talet som ingick i köpepar låg andelen på 30-35 procent under den senare delen av 1970-talet i de flesta av de studerade kommunerna, se figur 3.11 och bilaga 11. Karlstad, där hälften av omsättningen ingick i köpepar och liknande överlåtelsekedjor, avvek dock markant. Av figuren framgår vidare att andelen köp i köpepar var relativt liten i Västerås och Gävle med 16 respektive 10 procent.



Figur 3.10 Andelen köp 1975-79 i köpepar av den totala omsättningen av bostadshyreshus i åldersklass 1930-39. Vissa kommuner.



Figur 3.11 Andelen köp 1975-79 i köpepar av den totala omsättningen av bostadshyreshus i åldersklass 1940-49. Vissa kommuner.

100 bostadshyreshus ingående i köpepar

3.5 Prisutvecklingen

Genom observation av de köpeskillingar som betalas vid överlåtelse på den öppna marknaden kan den allmänna prisnivån vid olika tidpunkter noteras. Svårigheterna att fastställa en prisutveckling är dock stora. Fastigheter är i stor utsträckning unika objekt ur t ex nyttjandemässiga, fysiska och lägesmässiga aspekter. Gemensamt för de studerade fastigheterna är att de är uppförda under antingen 1930- eller 1940-talet, samt att avkastningen till minst 85 procent härrör från uthyrda bostäder. I andra avseenden - t ex beträffande storleken - kan fastigheternas egenskaper variera betydligt, vilket gör en direkt jämförelse mellan betalda köpeskillingar omöjlig.

Det är därför nödvändigt att göra de erlagda köpeskillningarna jämförbara, d v s att finna en måttenhet till vilken köpeskillningarna kan relateras. Detta förfaringsätt brukar benämnas normalisering. En vanlig metod är att sätta de erlagda köpeskillningarna i relation till respektive taxeringsvärde. Den erhållna kvoten benämnes köpeskillingskoefficient och användes t ex i SCBs prisstatistik. Om antalet förvärv är tillräckligt stort och de omsatta fastigheterna utgör ett relativt representativt urval av beståndet, ger förändringarna i den genomsnittliga köpeskillingskoefficienten under en viss period ett uttryck för prisutvecklingen.

Redovisningen i detta avsnitt inleds med uppgifter på riksnivå rörande årsgenomsnitt (s k ovägda medeltal) för köpeskillingskoefficienter under åren 1975 t o m 1979. Koefficienterna för såväl samtliga bostadshyreshus som de båda specialstuderade åldersklasserna är därvid hämtade från SCBs fastighetsprisstatistik. Från denna källa härrör också uppgifter om medelköpeskillingar under de fem åren.

På läns- och kommunnivå anges den genomsnittliga prisutvecklingen för de båda bestånden genom redovisning av en årlig procentuell förändring - uttryckt som ränta-på-ränta. Den prisutvecklingen är grundad på studier av den genomsnittliga nivån enligt ortsprismaterialet för köpeskillingskoefficienter i början och slutet av tidsperioden 1975-79. I vissa län och kommuner har antalet köp varit ringa och/eller någon entydig genomsnittlig köpeskillingskoefficient inte kunnat konstateras, varför någon redovisning av prisutvecklingen inte kunnat komma i fråga. I andra fall har däremot en klar och tydlig trend kunnat påvisas, varvid en beräkning gjorts av den genomsnittliga årliga procentuella ökningen. Det högre och lägre värde som därvid anges ger ett uttryck för den spridning som bedömes föreligga. I de tabeller som återfinns i detta avsnitt är länen och kommunerna hänförliga till tre intervall, beroende på om prisökningen varit mindre än 6 procent, mellan 6 och 10 procent, eller större än 10 procent. Intervallen är valda så att direkta jämförelser kan göras med den genomsnittliga prisutvecklingen samt med inflationstakten under den senare delen av 1970-talet.

3.5.1 Riket

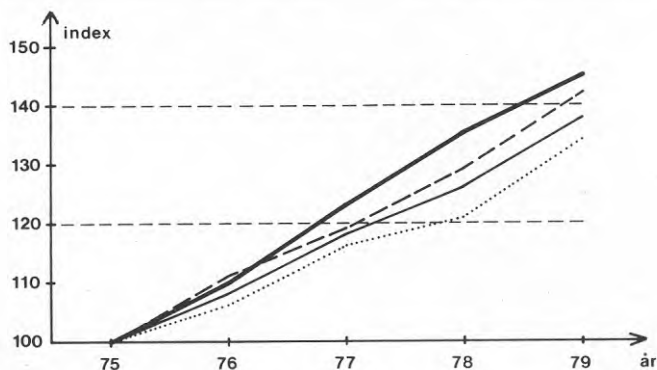
Enligt den officiella statistiken var den årliga prisökningen under åren 1975-79 mellan 8 och 9 procent i genomsnitt för samtliga bostadshyreshus. Av tabell 3.4 och figur 3.12 framgår att åldersklasserna 1930-39 och 1940-49 ökade något snabbare respektive något långsammare i pris än detta genomsnitt. En jämförelse med konsumentprisernas förändring ger vid handen att fastighetspriserna, speciellt vad gäller 40-talshusen, ökade i något långsammare takt än inflationen. Detta innebär att bostadshyreshusen generellt sett har haft en negativ realprisutveckling. De lokala variationerna har dock varit stora, i varje fall för 30- och 40-talshusen.

Av tabell 3.4 framgår att en bostadshyresfastighet i genomsnitt kostade ca 370 000 kr i mitten av 1970-talet. 30- och 40-talshusen kostade i genomsnitt något mindre, eller ca 310 000 kr. År 1979 hade den genomsnittliga köpeskillingen ökat till ca 640 000 kr för samtliga bostadshyreshus, medan de specialstuderade åldersklasserna var ca 100 000 kr billigare.

Tabell 3.4 Köpeskillingskoefficienter (K/T) samt genomsnittliga köpeskillingar (K) 1975-79 för bostadshyreshus. Konsumentprisindex (KPI). Riket

År	Åldersklass						KPI
	samtliga		1930 - 39		1940 - 49		
	K/T	K	K/T	K	K/T	K	
	ovägt medelv	medelv 1000 kr	ovägt medelv	medelv 1000 kr	ovägt medelv	medelv 1000 kr	
1975	1,53	368	1,56	308	1,54	314	347
1976	1,65	484	1,73	395	1,63	429	382
1977	1,80	601	1,86	424	1,79	457	426
1978	1,93	643	2,01	549	1,87	522	469
1979*	2,11	635	2,22	543	2,07	532	502

* preliminär statistik



Figur 3.12 Nominell prisutveckling för bostadshyreshus i olika åldersklasser. Riket
Konsumtprisindex. Basår 1975 = 100.

— samtliga åldersklasser
- - - åldersklass 1930-39
..... " 1940-49
—— konsumentprisindex

3.5.2 Länen

En jämförelse mellan länen avseende prisökningen för bostadshyreshus uppförda dels under 1930-talet, dels under 1940-talet ger en mycket varierande bild. För 30-talshusen har prisökningen mellan 1975 och 1979 relativt säkert kunnat bedömas i 14 län. Redovisning finns i bilaga 10 och i tabell 3.5. Bland de län där prisökningen var mindre än 6 procent per år återfinns främst Älvsborgs och Kristianstads län. I intervallet 6-10 procent ryms riksgenomsnittet både för samtliga bostadshyreshus (ca 8 procent) och för 30-talshus (ca 9 procent). I denna grupp ingår vidare bl a de tre storstadsläna. Endast i ett fåtal län höll fastighetsvärdeökningen jämna steg med eller överskred konsumentprisindex, vilket i genomsnitt ökat ca 10 procent per år under senare delen av 1970-talet.

Tabell 3.5 Län grupperade med avseende på genomsnittlig årlig prisökning 1975-79 för bostadshyreshus.

Inter- vall	Åldersklass	
	1930-1939	1940-1949
<6 %	Kalmar, Kristianstad, Älvsborg, Västernorrland	Jönköping, Malmöhus, Västmanland
6-10 %	Stockholm, Östergötland, Jönköping, Malmöhus, Göteborg och Bohus, Skaraborg	Stockholm, Södermanland, Östergötland, Kalmar, Kristianstad, Halland, Göteborg och Bohus, Värmland, Västernorrland
>10 %	Södermanland, Blekinge, Örebro, Västerbotten	Blekinge, Örebro, Jämtland, Västerbotten

I bilaga 11 och i tabell 3.5 redovisas den årliga prisökningen för bostadshyreshusen uppförda under 1940-talet i vissa av rikets län. Flertalet av länen kan hänföras till intervallet 6-10 procent och prisutvecklingen i de övriga länen var omedelbart under respektive över dessa intervallgränser så när som på ett undantag. I Jämtlands län (där merparten av omsättningen avsåg 40-talshus i Östersund) ökade priserna med i genomsnitt ca 14 procent.

3.5.3 Kommunerna

Prisstegringen i 11 av de 16 utvalda kommunerna återfinns i tabell 3.6 och bilagorna 10 och 11.

Tabell 3.6 Vissa kommuner grupperade med avseende på genomsnittlig årlig prisökning 1975-79 för bostadshyreshus.

Inter- vall	Åldersklass 1930-1939	1940-1949
<6 %	Borås	Norrköping, Borås
6-10 %	Stockholm, Linköping, Kalmar, Göteborg, Malmö	Stockholm, Linköping, Helsingborg, Halmstad, Göteborg, Karlstad, Malmö
>10 %	Eskilstuna, Norr- köping, Jönköping, Halmstad, Örebro	Eskilstuna, Kalmar

För 30-talshusen i de studerade kommunerna noteras att priserna i genomsnitt har ökat med över 10 procent per år i bl a Norrköping och Halmstad. De tre storstadskommunerna återfinns i intervallet 6-10 procent, vilket innebär att prisökningen i dessa kommuner var lägre än konsumentprisernas förändring under perioden. I Borås kommun var prisökningen mycket svag under den senare delen av 1970-talet.

Prisökningen för bostadshyreshus från 1940-talet översteg 10 procent per år endast i kommunerna Eskilstuna och Kalmar. I intervallet mindre än 6 procent återfinns Borås och Norrköping. I övrigt ökade priserna mellan 6 och 10 procent i de studerade kommunerna.

B I L A G O R

Bilaga 1

Antal bostadshyreshus fördelade på ålders- och storleksklasser. Andel bostadshyreshus ägda av fysiska personer. Antal kombinerade hyreshus. Länen och samtliga kommuner.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Åldersklass Samtliga antal	Åldersklass 1930-1939 antal	Åldersklass 1940-1949 antal	Åldersklass 1940-1949 %	Åldersklass 1930-1949 antal	Åldersklass 400-1499 antal	Åldersklass 1500- antal	Åldersklass 1930-1949 %	Åldersklass 1930-1949 %	Åldersklass 1930-1949 antal	
STOCKHOLMS LÄN	8958	1753	20	1918	21	290	2108	1001	60	45	1121
Upplands Väsby	60	2	3	5	8	5	2	-	100	60	-
Vallentuna	18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Värmdö	28	-	-	3	11	-	1	2	-	-	2
Järfälla	75	2	3	4	5	5	1	-	-	25	1
Ekerö	21	1	5	3	14	3	-	-	-	33	1
Huddinge	187	2	1	3	2	4	-	1	50	33	7
Botkyrka	189	-	-	5	3	3	1	-	-	20	4
Haninge	77	1	1	1	1	*	*	*	-	100	2
Tyresö	39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Upplands -Bro	21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Täby	42	-	-	6	14	*	*	*	-	17	7
Danderyd	112	12	11	14	13	6	14	1	42	29	7
Sollentuna	36	-	-	6	17	1	2	3	-	33	4
Stockholm	6296	1546	25	1484	24	160	1751	890	61	45	818
Södertälje	424	22	5	93	22	29	58	14	36	30	34
Nacka	152	1	1	10	7	3	1	6	100	10	7
Sundbyberg	267	59	22	83	31	34	83	24	44	69	59

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 antal	Aldersklass 1930-1949 antal	Aldersklass 1930-1949 %	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1939 %	Aldersklass 1940-1949 %	
Solna	374	82	22	74	20	13	101	41	73	59	86
Lidingö	168	1	1	69	41	2	59	7	-	42	39
Vaxholm	73	5	7	6	8	6	5	-	60	67	4
Norrstälje	137	6	4	20	15	7	9	2	33	15	16
Sigtuna	66	5	8	6	9	5	4	-	-	50	11
Nynäshamn	96	6	6	23	24	4	15	9	83	35	12
UPPSALA LÄN	1277	155	12	231	18	89	110	153	25	21	58
Håbo	12	-	-	1	8	1	-	-	-	-	3
Älvkarleby	31	-	-	7	23	4	1	1	-	14	2
Tierp	118	4	3	15	13	16	3	-	50	40	8
Uppsala	836	124	15	169	20	48	86	142	17	18	25
Enköping	158	24	15	31	20	15	16	9	63	29	11
Östhammar	122	3	2	8	7	5	4	1	33	13	9

LÄN
Kommun

Bostadshyreshus

Kombinerade
hyreshus

LÄN Kommun	Bostadshyreshus	Aldersklass 1930-1939		Aldersklass 1940-1949		Aldersklass 1930-1949		Bostadslägenhetsyta (m ²)		Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
		antal	%	antal	%	antal	%	1930-1939	1940-1949	1930-1939	1940-1949	
SÖDERMAN- LANDS LÄN	2500	384	15	646	26	315	371	47	64	50	185	
Vingåker	87	11	13	29	33	*	*	*	91	79	15	
Nyköping	509	73	14	137	27	67	96	9	51	33	38	
Oxelösund	62	7	11	11	18	5	6	2	86	18	6	
Flen	197	13	7	27	14	9	10	-	54	30	19	
Katrineholm	427	42	10	61	14	*	*	*	69	72	18	
Eskilstuna	997	221	22	334	34	220	256	35	64	53	74	
Strängnäs	221	17	8	47	21	*	*	*	82	51	15	
ÖSTERGÖTLANDS LÄN	3338	603	18	828	25	464	562	121	76	63	274	
Ödeshög	43	1	2	18	42	13	3	-	100	39	3	
Ydre	16	1	6	1	6	2	-	-	100	100	5	
Kinda	47	5	11	2	4	*	*	*	100	-	8	
Boxholm	26	-	-	2	8	1	1	-	-	50	4	
Åtvidaberg	149	14	9	64	43	66	8	-	64	37	6	
Finspång	172	12	7	34	20	*	*	*	58	44	18	
Valdemarsvik	90	7	8	20	22	17	4	-	71	50	12	

* Bortfallet på grund av ökad bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 -399 antal	Aldersklass 1930-1949 -399 antal	Aldersklass 1930-1949 %	Aldersklass 1930-1949 -399 antal	Aldersklass 1930-1949 %	Aldersklass 1930-1949 antal	Aldersklass 1930-1949 antal	
Linköping	1075	260	24	307	29	163	214	47	78	72	89
Norrköping	967	214	22	200	21	72	237	62	69	66	70
Söderköping	67	7	10	15	22	*	*	*	100	87	5
Motala	496	64	13	102	21	91	57	7	89	54	35
Mjölby	190	18	9	63	33	27	31	2	89	71	19
JÖNKÖPINGS LÄN	2974	435	15	911	31	632	282	33	71	67	291
Aneby	26	2	8	11	42	*	*	*	100	73	7
Gnosjö	31	3	10	13	42	*	*	*	33	38	7
Gislaved	137	9	7	39	28	23	3	-	67	49	36
Vaggeryd	67	12	18	6	9	*	*	*	75	67	20
Jönköping	1062	183	17	278	26	151	180	23	62	52	82
Nässjö	485	98	20	177	36	195	42	2	83	79	43
Värnamo	307	43	14	106	35	116	17	1	67	70	18
Sävsjö	108	5	5	43	40	*	*	*	60	70	15
Vetlanda	252	24	10	69	27	67	15	2	71	74	25
Eksjö	249	25	10	78	31	64	24	5	88	79	20
Tranås	250	31	12	91	36	*	*	*	81	80	18

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN
Kommun

Bostadshyreshus

Kombinerade
hyreshus

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Aldersklass Samtliga antal	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 antal	Aldersklass 400-1499 antal	Aldersklass 1500- antal	Aldersklass 1930-1949 %	Aldersklass 1930-1939 %	Aldersklass 1940-1949 %	
KRONOBERGS LÄN	1182	98	8	299	25	251	81	10	71	59	142
Uppvidinge	89	9	10	29	33	22	3	-	78	41	23
Lessebo	60	4	7	9	15	11	2	-	25	11	6
Tingsryd	94	6	6	13	14	*	*	*	83	69	21
Alvesta	115	7	6	33	29	16	8	-	43	70	16
Älmhult	95	1	1	30	32	20	10	-	100	47	12
Markaryd	77	3	4	19	25	15	4	-	-	42	14
Växjö	442	58	13	122	28	119	43	9	76	71	37
Ljungby	210	10	5	44	21	43	9	1	90	48	13
KALMAR LÄN	2013	238	12	460	23	394	170	32	79	69	164
Högsby	37	4	11	2	5	6	-	-	50	50	9
Torsås	24	2	8	5	21	4	3	-	100	40	7
Mörbylånga	25	2	8	4	16	*	*	*	100	75	7
Hultsfred	106	6	6	23	22	15	6	-	67	48	12
Mönsterås	65	-	-	10	15	9	1	-	-	60	13
Emmaboda	83	4	5	13	16	12	2	-	25	54	7

* Bortfallet på grund av ökad bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN
Kommun

Bostadshyreshus
Kombinerade
hyreshus

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta. (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Åldersklass Samtliga antal	Åldersklass 1930-1939 antal	Åldersklass 1940-1949 antal	Åldersklass 1940-1949 %	Åldersklass 1930-1949 -399 antal	Åldersklass 1930-1949 400-1499 antal	Åldersklass 1500- antal	Åldersklass 1930-1939 %	Åldersklass 1940-1949 %	Åldersklass 1930-1949 antal	
Kalmar	711	144	20	233	33	224	110	22	85	81	29
Nybro	179	11	6	29	16	22	4	1	73	52	9
Oskarshamn	202	15	7	44	22	*	*	*	53	55	26
Västervik	433	42	10	70	16	61	30	5	76	50	26
Vimmerby	88	8	9	25	28	27	3	2	75	88	14
Borgholm	60	-	-	2	3	1	1	-	-	100	5
GOTLANDS LÄN	289	20	7	70	24	59	11	4	95	77	28
BLEKINGE LÄN	1070	120	11	287	27	207	126	39	75	59	109
Olofström	54	3	6	3	6	3	2	1	67	-	12
Karlskrona	550	73	13	176	32	117	87	30	74	63	45
Ronneby	180	9	5	50	28	41	8	2	89	52	16
Karlshamn	236	34	14	54	23	45	25	6	74	63	27
Sölvesborg	50	1	2	4	8	1	4	-	100	-	9

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus		Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus		
	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1930-1949 -399 antal	Aldersklass 400-1499 antal	Aldersklass 1500- antal	Aldersklass 1930-1939 %	Aldersklass 1940-1949 %				
KRISTIANSTADS LÄN	1428	190	13	312	22	160	166	56	85	44	180
Östra Göinge	102	3	3	14	14	*	*	*	100	50	7
Örkelljunga	30	7	23	8	27	*	*	*	86	50	11
Tomelilla	51	2	4	15	29	6	11	-	100	67	3
Bromölla	52	1	2	22	42	7	13	1	-	5	4
Osby	82	9	11	20	24	25	1	2	100	70	13
Perstorp	31	3	10	5	16	4	1	3	100	20	4
Klippan	102	10	10	23	23	*	*	*	100	52	18
Åstorp	76	5	7	13	17	9	9	-	100	46	9
Båstad	36	7	19	6	17	8	2	-	86	83	11
Kristianstad	355	83	23	58	16	53	41	39	78	47	44
Simrishamn	106	16	15	23	22	14	25	-	94	57	7
Ängelholm	155	14	9	29	19	8	22	5	86	34	11
Hässleholm	250	30	12	76	30	15	41	6	87	36	38

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Aldersklass Samtliga antal	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 -399 antal	Aldersklass 400-1499 antal	Aldersklass 1500- antal	Aldersklass 1930-1939 %	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 antal	
MALMÖHUS LÄN	5745	1174	20	1053	18	365	1050	452	69	53	542
Svalöv	67	4	6	6	9	3	2	-	75	33	5
Bara	5	-	-	2	40	-	1	-	-	-	-
Staffanstorp	11	1	9	-	-	1	-	-	-	-	1
Burlöv	68	5	7	4	6	4	5	-	80	25	5
Vellinge	55	3	5	11	20	3	6	-	67	9	-
Bjuv	56	4	7	7	13	*	*	*	100	29	6
Kävlinge	59	12	20	8	14	7	9	1	75	50	10
Lomma	37	1	3	6	16	*	*	*	100	67	-
Svedala	42	3	7	12	29	3	9	-	67	25	3
Skurup	71	4	6	22	31	18	5	1	100	55	22
Sjöbo	54	3	6	7	13	5	3	-	67	57	15
Hörby	58	6	10	10	17	6	8	-	83	80	8
Höörs	62	6	10	21	34	22	5	-	83	81	17
Malmö	2038	551	27	371	18	19	513	354	67	43	202
Lund	761	120	16	97	13	40	86	37	56	49	15
Landskrona	478	92	19	136	28	82	129	9	85	75	44
Helsingborg	1000	251	25	143	14	*	*	*	74	57	92
Höganäs	68	6	9	6	9	1	7	2	50	67	15
Eslöv	197	16	8	33	17	19	18	5	81	42	20
Ystad	228	45	20	41	18	33	41	3	51	59	36
Trelleborg	330	41	12	110	33	72	74	2	78	65	26

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent

LÄN
Kommun

Bostadshyreshus
Kombinerade
hyreshus

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Åldersklass 1930-1939 antal	Åldersklass 1940-1949 antal	Åldersklass 1930-1949 %	Åldersklass 1940-1949 %	Åldersklass 1930-1949 -399 antal	Åldersklass 1930-1949 400-1499 antal	Åldersklass 1930-1949 1500- antal	Åldersklass 1930-1939 %	Åldersklass 1940-1949 %	Åldersklass 1930-1949 antal	
HALLANDS LÄN	1504	213	14	337	22	303	108	20	83	77	90
Hylte	60	2	3	7	12	4	2	-	-	29	4
Halmstad	791	134	17	207	26	226	64	15	81	77	43
Laholm	96	7	7	8	8	*	*	*	43	75	6
Falkenberg	125	6	5	23	18	12	9	3	100	57	15
Varberg	372	62	17	86	23	54	27	1	94	90	13
Kungsbacka	60	2	3	6	10	2	4	1	100	50	9

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

Län Kommun	Bostadshyreshus				Bostadshyreshus				Bostadshyreshus		Kombinerade hyreshus	
	Aldersklass Samtliga antal	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Bostadslägenhetsyta (m ²) 1930-1949	Bostadslägenhetsyta (m ²) 1500- 1949	Ägda av fys person Aldersklass 1930-1939		Ägda av fys person 1940-1949 %
GÖTEBORGS OCH												
BOHUS LÄN												
Härreda	5569	1237	22	876	16	378	1309	321	56	47	505	
Partille	43	3	7	1	2	2	-	-	67	-	7	
Öckerö	117	5	4	12	10	5	6	1	80	25	18	
Stenungsund	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Tjörn	30	1	3	3	10	2	1	-	-	33	4	
Orust	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	
Sotenäs	17	1	6	-	-	-	1	-	100	-	3	
Munkedal	20	1	5	1	5	*	*	*	-	-	6	
Tanum	34	2	6	5	15	7	-	-	50	60	9	
Göteborg	43	2	5	3	7	3	-	-	-	33	9	
Mölnådal	4205	1059	25	589	14	135	1156	298	51	43	326	
Kungälv	240	35	15	63	26	33	61	3	69	46	20	
Lysekil	103	12	12	21	20	14	17	-	58	24	16	
Uddevalle	103	2	2	20	19	13	8	-	100	35	17	
Strömstad	503	106	21	146	29	164	59	19	89	73	58	
	102	8	8	12	12	*	*	*	100	25	9	

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN
Kommun

Bostadshyreshus

Kombinerade
hyreshus

LÄN Kommun	Bostadshyreshus		Aldersklass 1930-1939		Aldersklass 1940-1949		Bostadslägenhetsyta (m ²)		Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus	
	antal	%	antal	%	antal	%	1930-1939	1940-1949	1930-1939	1940-1949		
ÄLVSBORGS LÄN	3520		748	21	770	22	759	311	66	82	59	415
Dals-Ed	20		1	5	1	5	2	-	-	-	100	5
Färgelanda	32		-	-	5	16	*	*	*	-	40	9
Ale	99		6	6	36	36	23	18	1	100	11	5
Lerum	62		3	5	12	19	12	3	-	-	33	2
Vårgårda	36		5	14	9	25	12	-	1	100	89	4
Tranemo	87		6	7	22	25	11	4	-	33	41	21
Bengtstfors	119		10	8	14	12	16	2	1	50	57	25
Mellerud	66		1	2	14	21	11	3	1	100	57	10
Lilla Edet	47		3	6	2	4	2	1	-	-	-	4
Mark	138		10	7	13	9	*	*	*	80	54	24
Svenljunga	59		8	14	8	14	7	1	-	75	100	4
Herrljunga	46		10	22	5	11	9	1	1	100	40	18
Vänersborg	307		26	8	99	32	82	29	6	77	76	34
Trollhättan	327		51	16	92	28	67	36	18	35	37	46
Alingsås	339		96	28	85	25	*	*	*	90	71	26
Borås	1347		443	33	259	19	319	179	31	87	58	133
Ulricehamn	241		55	23	53	22	71	10	-	95	83	20
Åmål	148		14	9	41	28	43	11	1	86	76	25

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN

Kommun

Bostadshyreshus

Kombinerade
hyreshus

LÄN	Kommun	Bostadshyreshus		Bostadslägenhetsyta (m ²)		Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus		
		Åldersklass 1930-1939 antal	Åldersklass 1940-1949 antal	Åldersklass 1930-1949 antal	Åldersklass 400-1499 1500- antal	Åldersklass 1930-1939 %	Åldersklass 1940-1949 %			
SKARABORGS LÄN	2341	345	15	519	22	493	185	37	64	172
Grästorp	30	4	13	5	17	6	2	-	100	6
Mullsjö	12	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Habo	28	1	4	5	18	4	1	-	100	-
Karlsborg	65	5	8	14	22	*	*	*	20	7
Gullspång	28	-	-	3	11	1	1	-	33	4
Vara	118	10	8	23	19	15	6	-	90	22
Götene	66	2	3	19	29	*	*	*	100	15
Tibro	67	13	19	17	25	*	*	*	69	9
Töreboda	82	2	2	28	34	20	7	-	50	8
Mariestad	179	17	9	52	29	55	2	2	88	8
Lidköping	432	124	29	106	25	163	50	13	85	8
Skara	217	26	12	54	25	52	27	1	96	11
Skövde	461	78	17	101	22	77	50	12	86	29
Hjo	60	7	12	8	13	5	5	-	86	11
Tidaholm	109	9	8	19	17	18	6	1	89	6
Falköping	387	47	12	65	17	71	27	5	85	26

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Aldersklass Santliga antal	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 -399	Aldersklass 400-1499	1500- antal	1940-1949 antal	1930-1939 %	1940-1949 %	
VÄRMLANDS LÄN	2175	327	15	420	19	434	179	34	83	51	143
Kil	66	3	5	22	33	22	1	-	67	77	7
Eda	46	1	2	3	7	4	-	-	100	-	4
Torsby	84	2	2	9	11	5	1	-	-	56	4
Storfors	20	-	-	4	20	*	*	*	-	50	3
Hammarö	26	1	4	7	27	*	*	*	100	-	1
Munkfors	8	1	13	2	25	*	*	*	-	-	-
Forshaga	49	-	-	4	8	1	1	-	-	25	3
Grums	81	5	6	10	12	8	3	2	-	10	6
Årjäng	41	1	2	4	10	1	2	-	100	50	8
Sunne	55	1	2	6	11	5	1	-	-	50	3
Karlstad	856	243	28	193	23	283	122	21	86	62	51
Kristinehamn	238	26	11	51	21	53	10	2	85	69	10
Filipstad	185	4	2	32	17	7	7	4	50	9	7
Hägfors	91	2	2	18	20	6	7	-	50	6	6
Arvika	201	22	11	34	17	19	16	1	73	41	20
Säffle	128	15	12	21	16	20	7	2	100	57	10

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Aldersklass Santliga antal	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass -399 antal	Aldersklass 400-1499 antal	Aldersklass 1500- antal	Aldersklass 1930-1939 %	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 antal	
ÖREBRO LÄN	2345	419	18	494	21	361	409	76	75	45	200
Lexå	94	3	3	20	21	4	18	-	-	5	7
Hallsberg	133	6	5	36	27	22	15	2	50	47	9
Degerfors	56	3	5	15	27	*	*	*	67	13	14
Hällefors	106	1	1	8	8	3	2	1	-	25	9
Ljusnarsberg	87	12	14	18	21	21	5	-	67	33	8
Örebro	1143	304	27	230	20	172	301	41	78	59	73
Kumla	90	4	4	42	47	20	17	8	75	57	16
Askersund	93	5	5	11	12	9	5	1	60	18	8
Karlskoga	244	51	21	60	25	59	21	21	75	28	29
Nora	98	5	5	18	18	12	11	-	40	44	5
Lindesberg	201	25	12	36	18	35	12	2	76	19	22

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Samtliga antal	Äldersklass 1930-1939 antal	Äldersklass 1940-1949 antal	Äldersklass 1940-1949 %	Äldersklass 1930-1949 -399	Äldersklass 400-1499	Äldersklass 1500- antal	Äldersklass 1930-1939 %	Äldersklass 1940-1949 %	Äldersklass 1930-1949 antal	
VÄSTMANLANDS LÄN	1897	342	18	484	26	349	309	113	72	32	145
Skinnskatteberg	53	1	2	2	4	1	2	-	100	-	1
Surahammar	73	7	10	28	38	6	27	2	-	-	5
Heby	66	6	9	12	18	10	2	1	17	8	7
Kungsör	44	9	20	10	23	13	5	1	100	30	10
Hällstahammar	101	7	7	30	30	5	15	9	43	3	10
Norberg	50	3	6	21	42	15	7	1	67	14	13
Västerås	883	265	30	210	24	235	151	69	77	39	48
Sala	164	6	4	16	10	14	1	1	83	56	3
Fagersta	146	10	7	36	25	9	23	9	30	8	18
Köping	178	17	10	68	38	21	43	12	47	44	21
Arboga	139	11	8	51	37	20	33	8	91	47	9

LÄN Kommun	Bostadsstyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Aldersklass Samtliga antal	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass -399 antal	Aldersklass 400-1499 antal	Aldersklass 1500- antal	Aldersklass 1930-1939 %	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 antal	
KOPPARBERGS LÄN	1753	151	9	302	17	145	115	33	58	25	179
Vansbro	44	1	2	7	16	2	-	-	100	29	4
Malung	29	-	-	7	24	*	*	*	-	29	9
Gagnef	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Leksand	44	-	-	4	9	1	2	-	-	50	10
Rättvik	47	4	9	4	9	*	*	*	25	-	6
Orsa	42	1	2	4	10	1	3	-	-	75	6
Ålvdalen	30	1	3	8	27	*	*	*	-	37	17
Smedjebacken	116	1	1	18	16	14	-	1	-	6	9
Mora	38	1	3	3	8	2	1	-	-	33	9
Falun	398	37	9	56	14	*	*	*	81	36	26
Borlänge	208	30	14	52	25	34	31	8	43	31	20
Säter	84	17	20	17	20	21	10	-	53	29	5
Hedemora	190	17	9	24	13	13	12	5	76	17	21
Avesta	202	9	4	41	20	13	22	9	44	5	9
Ludvika	276	32	12	57	21	31	22	9	50	26	27

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

Kombinerade
hyreshus

Bostadshyreshus

Aldersklass 1930-1939 antal %
Aldersklass 1940-1949 antal %
Aldersklass 1930-1949 antal %

Ägda av fys person
Aldersklass 1930-1939 %
Aldersklass 1940-1949 %

Bostadslägenhetsyta (m²)
Aldersklass 1930-1949
-399 400-1499 1500-
antal antal antal

Aldersklass 1930-1939 antal %
Aldersklass 1940-1949 antal %
Aldersklass 1930-1949 antal %

Aldersklass 1930-1939 antal %
Aldersklass 1940-1949 antal %
Aldersklass 1930-1949 antal %

Aldersklass 1930-1939 antal %
Aldersklass 1940-1949 antal %
Aldersklass 1930-1949 antal %

Aldersklass 1930-1939 antal %
Aldersklass 1940-1949 antal %
Aldersklass 1930-1949 antal %

Aldersklass 1930-1939 antal %
Aldersklass 1940-1949 antal %
Aldersklass 1930-1949 antal %

Aldersklass 1930-1939 antal %
Aldersklass 1940-1949 antal %
Aldersklass 1930-1949 antal %

LÄN
Kommun

LÄN Kommun	Bostadshyreshus		Aldersklass 1930-1939		Aldersklass 1940-1949		Aldersklass 1930-1949		Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	antal	%	antal	%	antal	%	1930-1939	1940-1949	1930-1939	1940-1949	
GÄVLEBORGS LÄN	2351	203	9	401	17	301	125	70	69	48	168
Ockelbo	65	1	2	13	20	9	3	-	-	15	9
Hofors	76	6	8	19	25	7	6	7	67	5	7
Ovanåker	39	6	15	6	15	7	-	1	67	50	7
Nordanstig	75	1	1	4	5	3	1	-	-	75	8
Ljusdal	185	17	9	27	15	26	6	-	76	89	29
Gävle	862	117	14	194	23	154	69	43	74	60	20
Sandviken	257	23	9	32	12	28	7	8	48	22	34
Söderhamn	271	2	1	21	8	4	12	7	50	5	7
Bollnäs	231	22	10	36	16	31	8	2	64	36	24
Hudiksvall	290	8	3	49	17	32	13	2	87	45	23
VÄSTERNORRLANDS LÄN	2020	240	12	440	22	377	144	26	78	58	223
Ånge	84	5	6	20	24	14	7	1	60	30	16
Timrå	68	2	3	7	10	*	*	*	100	57	7
Härnösand	376	52	14	88	23	77	19	1	92	74	19
Sundsvall	725	92	13	151	21	150	59	16	84	53	47
Kramfors	141	15	11	24	17	*	*	*	47	42	27
Sollefteå	187	19	10	45	24	41	8	3	79	58	38
Örnsköldsvik	439	55	13	105	24	91	49	5	62	61	69

* Bortfallet på grund av ökad bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadslägenhetsyta (m ²)				Ägda av fys person		Kombinerade hyreshus
	Aldersklass 1930-1939 antal	Aldersklass 1940-1949 antal	Aldersklass 1930-1939 %	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 -399 antal	Aldersklass 1930-1949 400-1499 antal	Aldersklass 1500- antal	Aldersklass 1930-1939 %	Aldersklass 1940-1949 %	Aldersklass 1930-1949 antal	
JÄMTLANDS LÄN	1046	103	10	237	23	199	97	11	77	70	123
Ragunda	39	1	3	4	10	5	-	-	-	-	6
Bräcke	64	2	3	9	14	7	4	-	50	22	5
Krokomsund	65	3	5	9	14	7	1	-	33	44	11
Strömsund	124	10	8	26	21	24	5	-	50	65	13
Åre	70	4	6	4	6	5	-	-	50	75	14
Berg	33	-	-	1	3	1	-	-	-	-	7
Härjedalen	83	4	5	18	22	19	3	-	50	28	12
Östersund	568	79	14	166	29	131	84	11	86	82	55

Kombinerade
hyreshus

Bostadshyreshus

LÄN
Kommun

LÄN	1973	Aldersklass 1930-1939		Aldersklass 1940-1949		Bostadslägenhetsyta (m ²)		Ägda av fys person		208
		antal	%	antal	%	1930-1949	1500-399	1930-1939	1940-1949	
VÄSTERBOTTENS LÄN	45	2	4	8	18	377	149	19	73	74
Nordmaling	34	3	9	10	29	7	2	-	50	100
Vindeln	35	1	3	3	9	9	4	-	33	90
Robertsfors	47	1	2	9	19	2	-	-	-	100
Morsjö	43	5	12	8	19	9	1	-	-	67
Storuman	8	1	13	3	38	*	*	*	100	50
Sorsele	91	4	4	17	19	17	2	1	75	76
Vännäs	43	-	-	9	21	4	4	-	-	56
Vilhelmina	34	1	3	8	24	*	*	*	100	50
Asele	930	61	7	190	20	155	79	9	79	84
Umeå	110	2	2	21	19	15	6	-	100	62
Lycksele	553	115	21	116	21	149	50	9	76	62
Skellefteå										

* Bortfallet på grund av ökad bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

LÄN Kommun	Bostadshyreshus				Bostadshyreshus				Kombinerade hyreshus		
	Åldersklass Samtliga antal	Åldersklass 1930-1939 antal	Åldersklass 1940-1949 antal	Åldersklass 1940-1949 %	Åldersklass 1930-1939 antal	Åldersklass 1940-1949 antal	Åldersklass 1940-1949 %	Åldersklass 1930-1949 antal	Åldersklass 1930-1949 antal	Åldersklass 1930-1949 antal	
NORRBOTTENS LÄN	1854	127	7	438	24	317	132	33	66	50	226
Arvidsjaur	41	5	12	10	24	9	4	1	20	40	11
Arjeplog	6	-	-	1	17	-	1	-	-	-	5
Jokkmokk	77	6	8	14	18	*	*	*	33	21	7
Överkalix	11	-	-	1	9	*	*	*	-	100	3
Kalix	103	5	5	15	15	*	*	*	60	53	11
Övertorneå	21	1	5	2	10	*	*	*	100	50	3
Pajala	36	1	3	5	14	2	1	-	100	-	2
Gällivare	223	6	3	31	14	24	6	1	17	16	11
Älvsbyn	52	3	6	8	15	7	3	-	67	50	5
Luleå	433	34	8	164	38	124	50	15	76	56	72
Piteå	221	9	4	30	14	21	13	-	67	57	29
Boden	261	31	12	90	34	61	36	12	94	72	23
Haparanda	90	5	6	14	16	9	7	-	60	21	13
Kiruna	279	21	8	53	19	53	8	4	43	30	31
Riket	61122	9821	16	13135	21	8019	8609	2807	69	54	5891

* Bortfallet på grund av okänd bostadslägenhetsyta överstiger 50 procent.

Antal bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelade på storleksklasser.
Länen och vissa kommuner.

LÄN Kommun	Totalt antal	Känd yta antal	Bostadslägenhetsyta		
			-399 m ² %	400-1499 m ² %	1500 m ² - %
STOCKHOLM	3671	3399	9	62	29
Stockholm	3030	2801	6	62	32
UPPSALA	386	352	25	31	44
Uppsala	293	276	17	31	52
SÖDERMANLAND	1030	733	43	51	6
Eskilstuna	555	511	43	50	7
ÖSTERGÖTLAND	1431	1147	40	49	11
Linköping	567	424	38	51	11
Norrköping	414	371	19	64	17
JÖNKÖPING	1346	947	67	30	3
Jönköping	461	354	43	51	6
KRONOBERG	397	342	73	24	3
KALMAR	698	596	66	29	5
Kalmar	377	356	63	31	6
GOTLAND	90	74	80	15	5
BLEKINGE	407	372	56	34	10
KRISTIANSTAD	502	382	42	43	15
MALMÖHUS	2227	1867	20	56	24
Malmö	922	886	2	58	40
Helsingborg	394	190	13	67	20
HALLAND	550	431	70	25	5
Halmstad	341	305	74	21	5
GÖTEBORG OCH BOHUS	2113	2008	19	65	16
Göteborg	1648	1589	8	73	19
ÄLVSBORG	1518	1136	67	27	6
Borås	702	529	60	34	6
SKARABORG	864	715	69	26	5
VÄRMLAND	747	647	67	28	5
Karlstad	436	426	66	29	5
ÖREBRO	913	846	43	48	9
Örebro	534	514	33	59	8
VÄSTMANLAND	826	771	45	40	15
Västerås	475	455	52	33	15
KOPPARBERG	453	293	50	39	11
GÄVLEBORG	604	496	61	25	14
Gävle	311	266	58	26	16
VÄSTERNORRLAND	680	547	69	26	5
JÄMTLAND	340	307	65	31	4
VÄSTERBOTTEN	598	545	69	27	4
NORRBOTTEN	565	482	66	27	7
RIKET	22956	19435	41	44	15

Antal bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 fördelade på ägarekategorier. Länen och vissa kommuner.

LÄN Kommun	Ägarekategori												Allmän- bostf antal %	Samtliga antal
	Fysisk person antal %	Dödsbo antal %	Staten antal %	Kommun antal %	Kyrkan antal %	Svenskt AB antal %	Ann jur person antal %	Bostads- rättsf antal %	Allmän- bostf antal %	Samtliga antal				
STOCKHOLM	1060 (60)	65 (4)	12 (1)	39 (2)	4 (0)	201 (11)	217 (13)	107 (6)	48 (3)	1753				
Stockholm	947 (62)	57 (4)	7 (-)	2 (-)	4 (-)	177 (12)	207 (13)	100 (6)	45 (3)	1546				
UPPSALA	39 (25)	3 (2)	1 (1)	10 (6)	-	7 (5)	8 (5)	87 (56)	-	155				
Uppsala	21 (17)	2 (2)	1 (1)	4 (3)	-	5 (4)	8 (6)	83 (67)	-	124				
SÖDERMANLAND	245 (64)	10 (3)	1 (-)	28 (7)	-	40 (10)	10 (3)	50 (13)	-	384				
Eskilstuna	142 (64)	2 (1)	-	16 (7)	-	27 (12)	6 (3)	28 (13)	-	221				
ÖSTERGÖTLAND	459 (76)	23 (4)	2 (-)	32 (5)	-	25 (4)	16 (3)	40 (7)	6 (1)	603				
Linköping	204 (79)	14 (5)	1 (-)	22 (8)	-	7 (3)	7 (3)	1 (-)	4 (2)	260				
Norrköping	147 (69)	4 (2)	1 (-)	4 (2)	-	11 (5)	7 (3)	38 (18)	2 (1)	214				
JÖNKÖPING	309 (71)	32 (8)	1 (-)	19 (4)	-	34 (8)	13 (3)	25 (6)	2 (-)	435				
Jönköping	114 (62)	11 (6)	-	7 (4)	-	16 (9)	8 (4)	25 (14)	2 (1)	183				
KRONOBERG	70 (71)	6 (6)	1 (1)	12 (13)	-	7 (7)	2 (2)	-	-	98				
KALMAR	188 (79)	17 (7)	-	14 (6)	-	13 (5)	5 (2)	-	1 (1)	238				
Kalmar	123 (86)	13 (9)	-	3 (2)	-	2 (1)	3 (2)	-	-	144				
GOTLAND	19 (95)	-	-	1 (5)	-	-	-	-	-	20				
BLEKINGE	90 (75)	6 (5)	-	5 (4)	-	4 (3)	6 (5)	8 (7)	1 (1)	120				
KRISTIANSTAD	162 (85)	3 (2)	3 (2)	1 (1)	-	9 (4)	4 (2)	8 (4)	-	190				
MALMÖHUS	811 (69)	43 (4)	-	26 (2)	-	84 (7)	49 (4)	160 (14)	1 (-)	1174				
Malmö	369 (67)	19 (3)	-	4 (1)	-	29 (5)	25 (5)	105 (19)	-	551				
Helsingborg	185 (74)	15 (6)	-	8 (3)	-	29 (12)	12 (5)	1 (-)	1 (-)	251				
HALLAND	177 (83)	15 (7)	1 (-)	4 (2)	-	10 (5)	3 (2)	2 (1)	1 (-)	213				
Halmstad	108 (80)	12 (9)	-	3 (2)	-	7 (5)	2 (2)	2 (2)	-	134				
GÖTEBORG OCH BOHUS	687 (56)	61 (5)	4 (-)	30 (2)	-	118 (10)	180 (14)	36 (3)	121 (10)	1237				
Göteborg	544 (52)	56 (5)	3 (-)	16 (2)	-	113 (11)	171 (16)	35 (3)	121 (11)	1059				

LÄN

Kommun

Ägarekategori

Kommun	Fysisk person antal %	Dödsbo antal %	Staten antal %	Kommun antal %	Kyrkan antal %	Svenskt AB antal %	Ann jur person antal %	Bostads-rättsf antal %	Allmn-bostf antal %	Samtliga antal
ÄLVSBORGS	615 (82)	41 (5)	1 (-)	36 (5)	-	19 (3)	24 (3)	5 (1)	7 (1)	748
Borås	384 (87)	24 (5)	-	18 (4)	-	5 (1)	3 (1)	3 (1)	6 (1)	443
SKARABORG	294 (85)	21 (6)	2 (1)	12 (4)	-	5 (1)	3 (1)	8 (2)	-	345
VÄRMLAND	270 (83)	18 (6)	1 (-)	13 (4)	-	19 (6)	5 (1)	1 (-)	-	327
Karlstad	209 (86)	14 (5)	-	9 (4)	-	7 (3)	4 (2)	-	-	243
ÖREBRO	316 (75)	16 (4)	2 (1)	25 (6)	-	27 (6)	5 (1)	8 (2)	20 (5)	419
Örebro	238 (78)	12 (4)	-	15 (5)	-	11 (4)	3 (1)	5 (2)	20 (6)	304
VÄSTMANLAND	247 (72)	14 (4)	-	35 (10)	-	18 (6)	4 (1)	22 (6)	2 (1)	342
Västerås	205 (77)	13 (5)	-	28 (11)	-	5 (2)	3 (1)	9 (3)	2 (1)	265
KOPPARBERG	87 (58)	6 (4)	1 (1)	18 (12)	-	23 (15)	11 (7)	5 (3)	-	151
GÄVLEBORG	140 (69)	7 (3)	2 (1)	13 (7)	-	25 (12)	5 (3)	9 (4)	2 (1)	203
Gävle	86 (73)	5 (4)	1 (1)	3 (3)	-	15 (13)	1 (1)	4 (3)	2 (2)	117
VÄSTERNORRLAND	186 (78)	13 (5)	2 (1)	19 (8)	-	13 (5)	4 (2)	3 (1)	-	240
JÄMTLAND	79 (77)	3 (3)	1 (1)	15 (14)	-	-	1 (1)	4 (4)	-	103
VÄSTERBOTTEN	144 (73)	17 (9)	8 (4)	14 (7)	-	6 (3)	5 (3)	1 (1)	1 (1)	196
NORRBOTTEN	84 (66)	3 (2)	5 (4)	24 (19)	-	7 (6)	3 (2)	1 (1)	-	127
RIKET	6778 (68)	443 (5)	51 (1)	445 (5)	4 (-)	714 (7)	583 (6)	590 (6)	213 (2)	9821

Antal bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 fördelade på ägarekategorier. Länen och vissa kommuner.

LÄN Kommun	Ägarekategori												Allm- bostf antal %	Allm- bostf antal %	Samtliga antal
	Fysisk person antal %	Dödsbo antal %	Staten antal %	Kommun antal %	Kyrkan antal %	Svenskt AB antal %	Ann jur person antal %	Bostads- rättsf antal %	Bostads- rättsf antal %	Ann jur person antal %	Bostads- rättsf antal %	Samtliga antal			
STOCKHOLM	854 (45)	54 (3)	9 (-)	27 (1)	2 (-)	315 (17)	158 (8)	262 (14)	237 (12)	237 (12)	1918				
Stockholm	662 (45)	46 (3)	3 (-)	3 (-)	1 (-)	236 (16)	124 (8)	200 (14)	209 (14)	209 (14)	1484				
UPPSALA	48 (20)	2 (1)	7 (3)	16 (7)	-	13 (6)	13 (6)	130 (56)	2 (1)	2 (1)	231				
Uppsala	31 (18)	-	6 (4)	6 (4)	-	4 (2)	12 (7)	108 (64)	2 (1)	2 (1)	169				
SÖDERMANLAND	323 (50)	20 (3)	-	39 (6)	-	58 (9)	54 (8)	152 (24)	-	-	646				
Eskilstuna	177 (53)	15 (5)	-	15 (5)	-	21 (6)	29 (8)	77 (23)	-	-	334				
ÖSTERGÖTLAND	524 (63)	17 (2)	2 (-)	40 (5)	4 (-)	45 (6)	38 (5)	136 (16)	22 (3)	22 (3)	828				
Linköping	221 (72)	6 (2)	2 (1)	11 (4)	1 (-)	12 (4)	7 (2)	30 (10)	17 (5)	17 (5)	307				
Norrköping	132 (66)	1 (-)	-	2 (1)	2 (1)	12 (6)	16 (8)	35 (18)	-	-	200				
JÖNKÖPING	610 (67)	32 (4)	2 (-)	47 (5)	-	81 (9)	20 (2)	107 (12)	12 (1)	12 (1)	911				
Jönköping	145 (52)	9 (3)	-	10 (4)	-	19 (7)	12 (4)	82 (30)	1 (-)	1 (-)	278				
KRONOBERG	175 (59)	8 (3)	-	15 (5)	-	28 (9)	8 (2)	32 (11)	33 (11)	33 (11)	299				
KALMAR	317 (69)	18 (4)	2 (-)	30 (7)	1 (-)	34 (7)	13 (3)	30 (7)	15 (3)	15 (3)	460				
Kalmar	189 (81)	13 (6)	1 (-)	1 (-)	-	9 (4)	9 (4)	9 (4)	2 (1)	2 (1)	233				
GOTLAND	54 (78)	1 (1)	4 (6)	1 (1)	-	3 (4)	1 (1)	6 (9)	-	-	70				
BLEKINGE	170 (59)	3 (1)	-	28 (10)	-	10 (3)	53 (18)	19 (7)	4 (1)	4 (1)	287				
KRISTIANSTAD	137 (44)	16 (5)	2 (1)	20 (7)	-	63 (20)	23 (7)	44 (14)	7 (2)	7 (2)	312				
MALMÖHUS	563 (53)	31 (3)	1 (-)	50 (5)	-	93 (9)	59 (6)	256 (24)	-	-	1053				
Malmö	160 (43)	6 (2)	-	8 (2)	-	20 (5)	36 (10)	141 (38)	-	-	371				
Helsingborg	82 (57)	6 (4)	-	11 (8)	-	22 (15)	11 (8)	11 (8)	-	-	143				
HALLAND	261 (78)	11 (3)	3 (1)	13 (4)	1 (-)	18 (5)	5 (2)	24 (7)	1 (-)	1 (-)	337				
Halmstad	160 (77)	6 (3)	3 (1)	8 (4)	1 (1)	15 (7)	4 (2)	9 (4)	1 (1)	1 (1)	207				
GÖTEBORG OCH BOHUS	414 (47)	22 (3)	2 (-)	44 (5)	1 (-)	49 (6)	191 (22)	90 (10)	63 (7)	63 (7)	876				
Göteborg	256 (44)	14 (2)	1 (-)	13 (2)	-	33 (6)	141 (24)	71 (12)	60 (10)	60 (10)	589				

Ägarekategori

LÄN Kommun	Fysisk person		Dödsbo		Staten		Kommun		Kyrkan		Svenskt AB		Ann jur person		Bostads- rättsf		Allmn- bostf		Samtliga	
	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%
ÄLVSBORG	455	(59)	32	(4)	1	(-)	42	(6)	1	(-)	72	(9)	42	(6)	114	(15)	11	(1)	770	
Borås	150	(58)	11	(4)	1	(-)	1	(-)	-		41	(16)	13	(5)	40	(16)	2	(1)	259	
SKARABORG	332	(63)	15	(3)	9	(2)	29	(6)	-		29	(6)	31	(6)	68	(13)	6	(1)	519	
VÄRMLAND	215	(51)	16	(4)	1	(-)	54	(13)	-		49	(12)	37	(9)	48	(11)	-		420	
Karlstad	119	(62)	10	(5)	-		12	(6)	-		18	(9)	12	(6)	22	(12)	-		193	
ÖREBRO	221	(45)	17	(3)	-		42	(9)	-		50	(10)	33	(7)	82	(16)	49	(10)	494	
Örebro	135	(58)	9	(4)	-		6	(3)	-		7	(3)	7	(3)	25	(11)	41	(18)	230	
VÄSTMANLAND	156	(32)	18	(4)	4	(1)	26	(5)	-		79	(16)	25	(5)	138	(29)	38	(8)	484	
Västerås	82	(39)	6	(3)	3	(1)	8	(4)	-		23	(11)	9	(4)	60	(29)	19	(9)	210	
KOPPARBERG	76	(25)	8	(3)	4	(1)	33	(11)	-		67	(22)	28	(9)	83	(28)	3	(1)	302	
GÄVLEBORG	192	(48)	11	(3)	2	(1)	33	(8)	3	(1)	44	(11)	17	(4)	85	(21)	14	(3)	401	
Gävle	116	(60)	6	(3)	1	(1)	3	(2)	-		12	(6)	12	(6)	32	(16)	12	(6)	194	
VÄSTERNORRLAND	255	(58)	20	(5)	4	(1)	58	(13)	-		41	(9)	10	(2)	51	(12)	1	(-)	440	
JÄMTLAND	167	(70)	11	(5)	6	(3)	25	(10)	-		9	(4)	3	(1)	16	(7)	-		237	
VÄSTERBOTTEN	299	(74)	14	(4)	5	(1)	27	(7)	1	(-)	9	(2)	14	(4)	27	(7)	6	(1)	402	
NORRBOTTEN	219	(50)	12	(3)	28	(6)	72	(17)	-		31	(7)	18	(4)	57	(13)	1	(-)	438	
RIKET	7037	(53)	409	(3)	98	(1)	811	(6)	14	(-)	1290	(10)	894	(7)	2057	(16)	525	(4)	13135	

Antal bostadshyreshus med mindre än 400 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Aldersklasserna 1930-49.
Länen och vissa kommuner.

Bostadslägenhetsyta: -399 m²
Ägarekategori

LÄN
Kommun

	Fysisk person antal %	Dödsbo antal %	Staten antal %	Kommun antal %	Kyrkan antal %	Svenskt AB antal %	Ann jur person antal %	Bostads-rättsf antal %	Allm- bostf		Samtliga antal
									antal	%	
STOCKHOLM	166 (57)	15 (5)	9 (3)	28 (10)	1 (-)	34 (12)	11 (4)	5 (2)	21 (7)	290	
Stockholm	107 (66)	7 (4)	2 (1)	1 (1)	-	17 (11)	6 (4)	3 (2)	17 (11)	160	
UPSALA	55 (62)	2 (2)	1 (1)	12 (14)	-	9 (10)	2 (2)	8 (9)	-	89	
Uppsala	30 (63)	1 (2)	-	4 (8)	-	3 (6)	2 (4)	8 (17)	-	48	
SÖDERMANLAND	216 (69)	4 (1)	1 (-)	10 (3)	-	27 (9)	7 (2)	50 (16)	-	315	
Eskilstuna	169 (77)	4 (2)	-	2 (1)	-	12 (5)	2 (1)	31 (14)	-	220	
ÖSTERGÖTLAND	352 (76)	19 (4)	-	34 (7)	-	14 (3)	9 (2)	36 (8)	-	464	
Linköping	141 (86)	7 (4)	-	11 (7)	-	1 (1)	1 (1)	2 (1)	-	163	
Norrköping	56 (78)	2 (3)	-	3 (4)	-	5 (7)	1 (1)	5 (7)	-	72	
JÖNKÖPING	459 (73)	30 (5)	2 (-)	21 (3)	-	56 (9)	11 (2)	50 (8)	3 (-)	632	
Jönköping	87 (57)	6 (4)	-	1 (1)	-	12 (8)	3 (2)	42 (28)	-	151	
KRONBERG	166 (66)	10 (4)	-	16 (7)	-	23 (9)	6 (2)	20 (8)	10 (4)	251	
KALMAR	323 (82)	23 (6)	-	21 (5)	1 (-)	19 (5)	3 (1)	1 (-)	3 (1)	394	
Kalmar	197 (89)	18 (8)	-	3 (1)	-	5 (2)	1 (-)	-	-	224	
GOTLAND	54 (92)	1 (2)	-	2 (3)	-	2 (3)	-	-	-	59	
BLEKINGE	162 (78)	7 (3)	-	7 (3)	-	6 (3)	24 (12)	-	1 (1)	207	
KRISTIANSTAD	132 (82)	5 (3)	1 (1)	3 (2)	-	13 (8)	6 (4)	-	-	160	
MALMÖHUS	311 (85)	12 (3)	-	19 (5)	-	10 (3)	4 (1)	9 (3)	-	365	
Malmö	18 (95)	-	-	-	-	-	1 (4)	1 (5)	-	19	
Helsingborg	22 (88)	1 (4)	-	-	-	1 (4)	1 (4)	-	-	25	
HALLAND	273 (90)	14 (5)	3 (1)	4 (1)	1 (-)	5 (2)	2 (1)	1 (-)	-	303	
Halmstad	204 (92)	11 (5)	3 (1)	3 (1)	1 (-)	2 (1)	1 (-)	1 (-)	-	226	
GÖTEBERG OCH BOHUS	270 (71)	21 (6)	1 (-)	23 (6)	1 (-)	14 (4)	38 (10)	7 (2)	3 (1)	378	
Göteborg	82 (61)	13 (10)	1 (1)	3 (2)	-	5 (4)	25 (18)	3 (2)	3 (2)	135	

Bostadslägenhetsyta: -399 m²
 Ägarekategori

LÄN
 kommun

	Fysisk person		Dödsbo		Staten		Kommun		Kyrkan		Svenskt AB		Ann jur person		Bostadsrättsf		Allmänbostf		Samtliga	
	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%
ÄLVSBORG	607	(80)	34	(4)	-		44	(6)	-		28	(4)	25	(3)	19	(3)	2	(-)	759	
Borås	281	(88)	17	(5)	-		10	(3)	-		6	(2)	2	(1)	3	(1)	-		319	
SKARABORG	425	(86)	25	(5)	3	(1)	12	(2)	-		9	(2)	13	(3)	4	(1)	2	(-)	493	
VÄRMLAND	351	(81)	28	(6)	-		24	(6)	-		18	(4)	9	(2)	4	(1)	-		434	
Karlstad	240	(85)	19	(7)	-		10	(3)	-		6	(2)	8	(3)	-		-		283	
ÖREBRO	260	(72)	9	(3)	1	(-)	35	(10)	-		37	(10)	3	(1)	9	(2)	7	(2)	361	
Örebro	139	(80)	5	(3)	-		13	(8)	-		5	(3)	1	(1)	2	(1)	7	(4)	172	
VÄSTMANLAND	235	(68)	22	(6)	3	(1)	36	(10)	-		35	(10)	7	(2)	8	(2)	3	(1)	349	
Västerås	181	(77)	15	(6)	2	(1)	27	(12)	-		2	(1)	3	(1)	4	(2)	1	(-)	235	
KOPPARBERG	74	(51)	7	(5)	3	(2)	26	(18)	-		28	(20)	5	(3)	2	(1)	-		145	
GÄVLEBORG	232	(77)	15	(5)	2	(1)	15	(5)	2	(1)	26	(8)	4	(1)	3	(1)	2	(1)	301	
Gävle	140	(90)	8	(5)	1	(1)	1	(1)	-		3	(2)	-		1	(1)	-		154	
VÄSTERNORRLAND	293	(77)	18	(5)	3	(1)	30	(8)	-		26	(7)	4	(1)	3	(1)	-		377	
JÄMTLAND	148	(75)	7	(3)	6	(3)	28	(14)	-		7	(3)	1	(1)	2	(1)	-		199	
VÄSTERBOTTEN	309	(82)	20	(5)	10	(3)	18	(5)	1	(-)	8	(2)	8	(2)	-		3	(1)	377	
NORRBOTTEN	193	(61)	11	(3)	22	(7)	46	(15)	-		27	(9)	3	(1)	14	(4)	1	(-)	317	
RIKET	6066	(76)	359	(4)	71	(1)	514	(6)	7	(-)	481	(6)	205	(3)	255	(3)	61	(1)	8019	

Antal bostadshyreshus med 400-1499 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49.
Länen och vissa kommuner.

LÄN Kommun	Bostadslägenhetsyta: 400-1499 m ² Ägarekategori											
	Fysisk person antal %	Dödsbo antal %	Staten antal %	Kommun antal %	Kyrkan antal %	Svenskt AB antal %	Ann jur person antal %	Bostads-rättsf antal %	Allmn-bostf antal %	Samtliga antal %		
STOCKHOLM	1237 (58)	58 (3)	3 (-)	30 (1)	2 (-)	269 (13)	165 (8)	183 (9)	161 (8)	2108		
Stockholm	1045 (61)	56 (3)	1 (-)	3 (-)	2 (-)	204 (12)	147 (8)	147 (8)	146 (8)	1751		
UPPSALA	16 (14)	1 (1)	1 (1)	4 (4)	-	5 (5)	8 (7)	74 (67)	1 (1)	110		
Uppsala	14 (17)	1 (1)	1 (1)	1 (1)	-	2 (2)	8 (9)	58 (68)	1 (1)	86		
SÖDERMANLAND	151 (41)	14 (4)	-	28 (7)	-	41 (11)	32 (9)	105 (28)	-	371		
Eskilstuna	112 (44)	11 (4)	-	24 (9)	-	30 (12)	17 (7)	62 (24)	-	256		
ÖSTERGÖTLAND	384 (68)	12 (2)	4 (1)	14 (2)	3 (1)	34 (6)	17 (3)	82 (15)	12 (2)	562		
Linköping	153 (73)	7 (3)	3 (1)	7 (3)	1 (-)	13 (6)	7 (3)	16 (8)	7 (3)	214		
Norrköping	171 (73)	3 (1)	1 (-)	1 (-)	2 (1)	11 (5)	8 (3)	38 (16)	2 (1)	237		
JÖNKÖPING	180 (64)	14 (5)	-	20 (7)	-	19 (7)	12 (4)	29 (10)	8 (3)	282		
Jönköping	111 (61)	9 (5)	-	9 (5)	-	11 (6)	10 (6)	28 (16)	2 (1)	180		
KRONOBERG	48 (59)	3 (4)	1 (1)	3 (4)	-	5 (6)	2 (2)	8 (10)	11 (14)	81		
KALMAR	120 (70)	12 (7)	-	5 (3)	-	8 (5)	5 (3)	14 (8)	6 (4)	170		
Kalmar	90 (81)	8 (7)	-	1 (1)	-	5 (5)	3 (3)	3 (3)	-	110		
GOTLAND	6 (55)	-	-	-	-	1 (9)	1 (9)	3 (27)	-	11		
BLEKINGE	69 (54)	2 (2)	-	13 (10)	-	6 (5)	20 (16)	14 (11)	2 (2)	126		
KRISTIANSTAD	73 (44)	6 (4)	-	10 (6)	-	34 (21)	12 (7)	29 (17)	2 (1)	166		
MALMÖHUS	643 (61)	33 (3)	1 (-)	31 (3)	-	87 (8)	39 (4)	216 (21)	-	1050		
Malmö	345 (66)	9 (2)	-	8 (2)	-	29 (6)	24 (5)	98 (19)	-	513		
Helsingborg	93 (73)	11 (9)	-	7 (5)	-	10 (8)	4 (3)	2 (2)	-	127		
HALLAND	67 (62)	5 (5)	-	5 (5)	-	15 (13)	5 (5)	11 (10)	-	108		
Halmstad	33 (52)	4 (6)	-	4 (6)	-	14 (22)	4 (6)	5 (8)	-	64		
GÖTEBORGS OCH BOHUS	661 (51)	49 (4)	2 (-)	28 (2)	-	123 (9)	267 (20)	51 (4)	128 (10)	1309		
Göteborg	578 (50)	46 (4)	1 (-)	14 (1)	-	117 (10)	231 (20)	42 (4)	127 (11)	1156		

Bostadslägenhetsyta: 400-1499 m²
 Ägarekategori

LÄN Kommun	Fysisk person		Dödsbo		Staten		Kommun		Kyrkan		Svenskt AB		Ann jur person		Bostads- rättsf		Allmän- bostf		Samtliga	
	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%
ÄLVSBORG	173	(55)	14	(4)	-	-	12	(4)	-	-	27	(9)	24	(8)	53	(17)	8	(3)	311	
Borås	121	(68)	8	(4)	-	-	6	(3)	-	-	16	(9)	9	(5)	15	(9)	4	(2)	179	
SKARABORG	104	(57)	4	(2)	4	(2)	11	(6)	-	-	10	(5)	13	(7)	37	(20)	2	(1)	185	
VÄRMLAND Karlstad	92	(51)	4	(2)	-	-	18	(10)	-	-	28	(16)	11	(6)	26	(15)	-	-	179	
ÖREBRO Örebro	233	(57)	21	(5)	1	(-)	15	(4)	-	-	22	(5)	27	(7)	44	(11)	46	(11)	409	
VÄSTMANLAND Västerås	204	(68)	15	(5)	-	-	4	(1)	-	-	12	(4)	8	(3)	13	(4)	45	(15)	301	
VÄSTMANLAND Västerås	124	(40)	8	(3)	1	(-)	17	(5)	-	-	37	(12)	11	(4)	86	(28)	25	(8)	309	
VÄSTMANLAND Västerås	85	(56)	3	(2)	1	(1)	9	(6)	-	-	12	(8)	2	(1)	27	(18)	12	(8)	151	
KOPPARBERG	30	(26)	4	(3)	-	-	9	(8)	-	-	17	(15)	11	(10)	44	(38)	-	-	115	
GÄVLEBORG Gävle	46	(37)	-	-	1	(1)	13	(10)	-	-	10	(8)	10	(8)	42	(34)	3	(2)	125	
VÄSTERNORRLAND Gävle	37	(54)	-	-	-	-	2	(3)	-	-	6	(9)	7	(10)	14	(20)	3	(4)	69	
VÄSTERNORRLAND	76	(53)	9	(6)	1	(1)	13	(9)	-	-	12	(8)	4	(3)	29	(20)	-	-	144	
JÄMTLAND	71	(74)	6	(6)	1	(1)	8	(8)	-	-	-	-	2	(2)	9	(9)	-	-	97	
VÄSTERBOTTEN	100	(67)	10	(7)	-	-	11	(7)	-	-	4	(3)	8	(5)	13	(9)	3	(2)	149	
NORRBOTTEN	61	(46)	1	(1)	4	(3)	21	(16)	-	-	6	(4)	10	(8)	29	(22)	-	-	132	
RIKTT	4765	(56)	290	(3)	25	(-)	339	(4)	5	(-)	820	(10)	716	(8)	1231	(14)	418	(5)	8609	

Antal bostadshyreshus med minst 1500 m² bostadslägenhetsyta fördelade på ägarekategorier. Åldersklasserna 1930-49.
Länen och vissa kommuner.

Bostadslägenhetsyta: 1 500 m²-
Ägarekategori

LÄN	Kommun	Fysisk person	Dödsbo	Staten	Kommun	Kyrkan	Svenskt AB	Ann jur person	Bostads-rättsf	Allmn-bostf	Samtliga
STOCKHOLM		384 (39)	32 (3)	6 (1)	1 (-)	2 (-)	163 (16)	159 (16)	152 (15)	102 (10)	1001
Stockholm		348 (39)	28 (3)	5 (1)	-	2 (-)	147 (17)	142 (16)	128 (14)	90 (10)	890
UPPSALA		6 (4)	-	5 (3)	4 (3)	-	4 (3)	8 (5)	125 (81)	1 (1)	153
Uppsala		5 (4)	-	5 (4)	3 (2)	-	3 (2)	7 (5)	118 (82)	1 (1)	142
SÖDERMANLAND		7 (15)	1 (2)	-	2 (4)	-	2 (4)	13 (28)	22 (47)	-	47
Eskilstuna		7 (20)	1 (3)	-	2 (6)	-	1 (3)	12 (34)	12 (34)	-	35
ÖSTERGÖTLAND		42 (35)	-	-	1 (1)	-	6 (5)	16 (13)	47 (39)	9 (7)	121
Linköping		21 (45)	-	-	-	-	4 (8)	3 (6)	12 (26)	7 (15)	47
Norrköping		20 (32)	-	-	1 (2)	-	2 (3)	11 (18)	28 (45)	-	62
JÖNKÖPING		11 (33)	-	-	1 (3)	-	3 (9)	1 (3)	16 (49)	1 (3)	33
Jönköping		6 (26)	-	-	1 (4)	-	3 (13)	1 (4)	11 (49)	1 (4)	23
KRONOBERG		-	-	-	-	-	-	2 (20)	3 (30)	5 (50)	10
KALMAR		12 (38)	-	-	-	-	-	5 (16)	11 (34)	4 (12)	32
Kalmar		10 (45)	-	-	-	-	-	5 (23)	5 (23)	2 (9)	22
GOTLAND		1 (25)	-	-	-	-	-	-	3 (75)	-	4
BLEKINGE		9 (23)	-	-	5 (13)	-	1 (3)	10 (25)	13 (33)	1 (3)	39
KRISTIANSTAD		26 (46)	1 (2)	-	1 (2)	-	9 (16)	3 (5)	16 (29)	-	56
MALMÖHUS		196 (43)	16 (4)	-	6 (1)	-	35 (8)	27 (6)	172 (38)	-	452
Malmö		156 (44)	16 (5)	-	3 (1)	-	19 (5)	14 (4)	146 (41)	-	354
Helsingborg		21 (55)	-	-	3 (8)	-	5 (13)	8 (21)	1 (3)	-	38
HALLAND		5 (25)	-	-	-	-	5 (25)	-	10 (50)	-	20
Halmstad		5 (34)	-	-	-	-	5 (33)	-	5 (33)	-	15
GÖTEBORG OCH BOHUS		107 (34)	11 (3)	1 (-)	10 (3)	-	27 (8)	50 (16)	63 (20)	52 (16)	321
Göteborg		102 (34)	10 (3)	1 (-)	9 (3)	-	23 (8)	46 (16)	56 (19)	51 (17)	298

Bostadslägenhetsyta: 1 500 m²-
Ägarekategorier

LÄN	Kommun	Fysisk person	Dödsbo		Staten		Kommun		Kyrkan		Svenskt AB		Ann jur person		Bostadsrättsf		Allmän- bostf		Samtliga
			antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	antal	%	
ÄLVSBORG	Borås	9 (14)	-	-	-	1 (1)	-	-	-	9 (14)	8 (12)	33 (50)	6 (9)	66					
		1 (3)	-	-	-	-	-	4 (13)	-	7 (23)	4 (13)	16 (51)	3 (10)	31					
SKARABORG	VÄRMLAND	4 (11)	-	1 (3)	-	-	-	-	-	-	3 (8)	28 (75)	1 (3)	37					
		3 (9)	-	-	1 (3)	-	-	5 (15)	9 (26)	5 (15)	3 (14)	16 (47)	-	34					
KARLSTAD	ÖREBRO	2 (10)	-	-	-	-	-	-	-	5 (24)	3 (14)	11 (52)	-	21					
		18 (24)	1 (1)	-	5 (7)	-	6 (8)	4 (5)	30 (39)	12 (16)	4 (41)	13 (32)	7 (17)	41					
ÖREBRO	VÄSTMANLAND	15 (37)	1 (2)	-	4 (10)	-	-	-	-	-	1 (2)	34 (49)	8 (12)	69					
		13 (11)	1 (1)	-	1 (1)	-	17 (15)	10 (9)	59 (52)	12 (11)	113								
VÄSTERÅS	KOPPARBERG	6 (9)	1 (1)	-	-	-	-	-	-	13 (19)	7 (10)	34 (49)	8 (12)	69					
		2 (6)	-	-	-	-	10 (30)	4 (12)	16 (49)	1 (3)	33								
GÄVLEBORG	Gävle	7 (10)	1 (1)	-	1 (1)	-	-	-	-	7 (10)	7 (10)	41 (59)	6 (9)	70					
		7 (16)	1 (2)	-	1 (2)	-	2 (5)	6 (14)	20 (47)	6 (14)	43								
VÄSTERNORRLAND	JÄMTLAND	3 (11)	-	1 (4)	2 (8)	-	-	-	-	3 (11)	4 (16)	13 (50)	-	26					
		3 (27)	-	-	-	-	-	1 (9)	7 (64)	-	11								
VÄSTERBOTTEN	NORRBOTTEN	2 (11)	-	-	1 (5)	-	-	-	-	1 (5)	1 (5)	14 (74)	-	19					
		6 (18)	-	1 (3)	2 (6)	-	5 (15)	5 (15)	14 (43)	-	33								
RIKET		876 (31)	64 (2)	15 (1)	45 (2)	2 (0)	318 (11)	350 (12)	924 (33)	213 (8)	2807								

Antal bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 ägda av fysiska personer fördelade på ägarnas födelseår. Län.

LÄN		Ägarens födelseår									Samtliga
		-1900	1900-1909	1910-1919	1920-1929	1930-1939	1940-1949	1950-1959	1960-	Okänt	
STOCKHOLM	Ant	133	219	224	206	150	77	18	4	29	1060
	%	13	21	21	19	14	7	2	-	3	100
UPPSALA	Ant	3	6	16	6	3	4	-	-	1	39
	%	8	15	41	15	8	10	-	-	3	100
SÖDERMANLAND	Ant	29	54	71	42	28	15	6	-	-	245
	%	12	22	29	17	12	6	2	-	-	100
ÖSTERGÖTLAND	Ant	60	92	113	87	60	39	7	-	1	459
	%	13	20	25	19	13	8	2	-	-	100
JÖNKÖPING	Ant	30	84	67	63	30	30	2	1	2	309
	%	10	27	21	20	10	10	1	-	1	100
KRONOBERG	Ant	7	19	19	11	7	7	-	-	-	70
	%	10	27	27	16	10	10	-	-	-	100
KALMAR	Ant	22	46	51	31	17	19	1	1	-	188
	%	12	24	27	16	9	10	1	1	-	100
GOTLAND	Ant	2	6	2	4	4	1	-	-	-	19
	%	10	32	11	21	21	5	-	-	-	100
BLEKINGE	Ant	6	21	23	16	15	8	1	-	-	90
	%	7	23	25	18	17	9	1	-	-	100
KRISTIANSTAD	Ant	23	34	49	31	15	4	1	-	5	162
	%	14	21	31	19	9	2	1	-	3	100
MALMÖHUS	Ant	75	188	186	146	102	85	9	8	12	811
	%	9	23	23	18	13	11	1	1	1	100
HALLANDS	Ant	17	45	50	27	22	13	2	-	1	177
	%	10	26	28	15	12	7	1	-	1	100
GBG O BOHUS	Ant	98	145	163	132	73	43	15	-	18	687
	%	14	21	24	19	11	6	2	-	3	100
ÄLVSBOG	Ant	68	128	170	136	50	53	6	2	2	615
	%	11	21	28	22	8	9	1	-	-	100
SKARABORG	Ant	35	60	71	59	37	27	3	-	2	294
	%	12	20	24	20	13	9	1	-	1	100
VÄRMLAND	Ant	27	64	68	54	28	28	-	-	1	270
	%	10	24	26	20	10	10	-	-	-	100
ÖREBRO	Ant	33	62	87	59	34	34	6	1	-	316
	%	10	20	27	19	11	11	2	-	-	100
VÄSTMANLAND	Ant	26	58	61	53	29	17	2	1	-	247
	%	11	23	25	21	12	7	1	-	-	100
KOPPARBERG	Ant	11	17	13	22	12	11	1	-	-	87
	%	13	19	15	25	14	13	1	-	-	100
GÄVLEBOG	Ant	11	32	32	27	17	20	1	-	-	140
	%	8	23	23	19	12	14	1	-	-	100
VÄSTERNORRLAND	Ant	14	49	45	34	27	16	1	-	-	186
	%	8	26	24	18	14	9	1	-	-	100
JÄMTLAND	Ant	6	22	23	12	7	9	-	-	-	79
	%	8	28	29	15	9	11	-	-	-	100

LÄN		Ägarens födelseår									Okänt	Samt- liga
		-1900 1909	1900- 1909	1910- 1919	1920- 1929	1930- 1939	1940- 1949	1950- 1959	1960-			
VÄSTERBOTTEN	Ant	12	33	34	28	17	16	4	-	-	144	
	%	8	23	24	19	12	11	3	-	-	100	
NORRBOTTEN	Ant	7	19	26	14	11	6	1	-	-	84	
	%	8	23	31	17	13	7	1	-	-	100	
RIKET	Ant	755	1503	1664	1300	795	582	87	18	74	6778	
	%	11	22	25	19	12	9	1	-	1	100	

Bilaga 9

Antal bostadshyreshus i åldersklass 1940-49 ägda av fysiska personer fördelade på ägarnas födelseår. Länen.

LÄN	Ägarens födelseår										
		-1900	1900-1909	1910-1919	1920-1929	1930-1939	1940-1949	1950-1959	1960-	Okänt	Samtliga
STOCKHOLM	Ant	71	170	180	202	109	82	18	5	17	854
	%	8	20	21	23	13	10	2	1	2	100
UPPSALA	Ant	4	10	12	9	6	7	-	-	-	48
	%	8	21	25	19	12	15	-	-	-	100
SÖDERMANLAND	Ant	22	68	102	63	42	22	1	2	1	323
	%	7	21	32	19	13	7	-	1	-	100
ÖSTERGÖTLAND	Ant	36	98	146	104	82	52	6	-	-	524
	%	7	19	28	20	15	10	1	-	-	100
JÖNKÖPING	Ant	57	124	176	117	81	45	9	1	-	610
	%	9	21	29	20	13	7	1	-	-	100
KRONOBERG	Ant	18	31	47	37	25	15	1	-	1	175
	%	10	18	27	21	14	8	1	-	1	100
KALMAR	Ant	34	64	100	59	28	28	4	-	-	317
	%	11	20	31	19	9	9	1	-	-	100
GOTLAND	Ant	1	15	18	7	9	4	-	-	-	54
	%	2	28	33	13	17	7	-	-	-	100
BLEKINGE	Ant	16	38	38	30	22	26	-	-	-	170
	%	10	22	22	18	13	15	-	-	-	100
KRISTIANSTAD	Ant	12	32	38	25	18	11	1	-	-	137
	%	9	23	28	18	13	8	1	-	-	100
MALMÖHUS	Ant	54	130	137	99	83	48	6	-	6	563
	%	10	23	24	18	15	8	1	-	1	100
HALLANDS	Ant	14	65	72	60	24	18	6	-	2	261
	%	5	25	28	23	9	7	2	-	1	100
GBG O BOHUS	Ant	24	101	94	80	63	44	4	-	4	414
	%	6	24	23	19	15	11	1	-	1	100
ÄLVSBORG	Ant	31	92	127	96	50	50	8	-	1	455
	%	7	20	28	21	11	11	2	-	-	100
SKARABORG	Ant	29	85	80	59	39	29	7	1	3	332
	%	9	25	24	18	12	9	2	-	1	100
VÄRMLAND	Ant	19	40	55	57	20	19	3	1	1	215
	%	9	19	26	27	9	9	1	-	-	100
ÖREBRO	Ant	21	42	71	37	27	19	1	2	1	221
	%	10	19	32	17	12	9	-	1	-	100
VÄSTMANLAND	Ant	12	29	34	42	18	14	5	2	-	156
	%	8	19	22	27	11	9	3	1	-	100
KOPPARBERG	Ant	3	11	26	16	12	8	-	-	-	76
	%	4	14	34	21	16	11	-	-	-	100
GÄVLEBORG	Ant	11	38	56	37	23	22	4	-	1	192
	%	6	20	29	19	12	11	2	-	1	100
VÄSTERNORRLAND	Ant	7	37	82	58	41	29	-	-	1	255
	%	3	15	32	23	16	11	-	-	-	100
JÄMTLAND	Ant	11	43	42	27	30	13	1	-	-	167
	%	7	25	25	16	18	8	1	-	-	100

LÄN	Ägarens födelseår										
		-1900 1909	1900- 1919	1910- 1919	1920- 1929	1930- 1939	1940- 1949	1950- 1959	1960-	Okänt	Samt- liga
VÄSTERBOTTEN	Ant	15	63	90	54	41	29	5	1	1	299
	%	5	21	30	18	14	10	2	-	-	100
NORRBOTTEN	Ant	9	27	65	43	45	28	2	-	-	219
	%	4	12	30	20	20	13	1	-	-	100
RIKET	Ant	531	1453	1888	1418	938	662	92	15	40	7037
	%	8	21	27	20	13	9	1	-	1	100

Omsättning totalt och i köpepar samt prisökning 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklass 1930-39. Länen och vissa kommuner.

LÄN Kommun	Omsättning		-77 %	-78 %	-79 ¹⁾ %	Medel %	Totalt antal 2)	Köpepar %	Prisökn 1975-79 %
	-75 %	-76 %							
STOCKHOLM	8,0	4,0	4,0	6,0	6,0	6,0	470	28	8- 9
Stockholm	8,0	4,5	4,0	6,0	7,0	6,0	415	29	7- 8
UPPSALA	3,0	2,0	2,5	2,0	2,0	2,5	17	47	
Uppsala	2,5	1,0	3,0	1,0	2,5	2,0	11	36	
SÖDERMANLAND	9,5	7,0	6,0	7,0	6,5	7,0	131	28	12-13
Eskilstuna	10,0	6,0	7,0	8,5	5,0	7,5	79	34	10-11
ÖSTERGÖTLAND	10,0	9,5	7,0	6,5	7,0	8,0	221	29	10-11
Linköping	8,5	11,0	7,5	6,0	7,5	8,0	96	30	6- 7
Norrköping	9,0	9,0	5,0	6,0	5,5	7,0	70	40	15-18
JÖNKÖPING	8,5	5,5	5,0	4,5	9,0	6,5	123	26	9-11
Jönköping	8,5	3,5	4,0	6,5	7,5	6,0	49	24	11-12
KRONOBERG	4,0	7,0	3,0	6,0	6,0	5,5	25	44	
KALMAR	6,0	9,0	6,5	9,5	7,5	7,5	85	34	5- 6
Kalmar	5,5	7,5	6,5	9,5	4,0	6,5	45	36	6- 7
GOTLAND	10,0	10,0	-	-	-	4,0	4	-	
BLEKINGE	6,5	7,5	6,5	6,5	6,5	7,0	40	35	10-11
KRISTIANSTAD	6,5	8,0	10,0	7,0	6,0	7,5	69	36	5- 7
MALMÖHUS	10,5	7,0	8,5	6,0	9,5	8,5	461	37	8-10
Malmö	9,5	5,5	8,0	5,5	9,0	7,5	198	33	5- 7
Helsingborg	16,0	9,5	11,0	7,0	14,0	11,5	132	33	
HALLAND	6,0	7,5	5,0	4,5	4,0	5,5	56	25	
Halmstad	6,5	9,5	6,0	7,5	5,0	7,0	46	30	11-13
GBG O BOHUS	10,5	6,0	5,0	5,0	4,5	6,5	370	21	8-10
Göteborg	11,0	6,0	4,5	5,0	4,0	6,0	312	20	7- 9
ÄLVSBORG	7,0	6,0	5,0	6,0	10,0	7,0	235	37	2- 5
Borås	7,5	6,5	6,0	6,5	11,0	7,5	153	38	2- 3
SKARABORG	7,5	7,0	6,0	4,5	8,5	7,0	109	26	6- 8
VÄRMLAND	7,0	5,0	6,5	4,5	7,0	6,0	94	33	
Karlstad	8,0	4,5	7,5	4,0	6,0	6,0	71	38	
ÖREBRO	7,0	7,0	7,0	9,0	7,5	7,5	151	45	10-12
Örebro	8,0	8,5	7,5	10,5	7,0	8,5	120	48	10-12
VÄSTMANLAND	6,0	5,5	5,5	5,0	7,0	6,0	92	38	
Västerås	7,0	5,5	6,0	4,5	5,5	6,0	73	37	
KOPPARBERG	4,0	6,0	4,0	6,5	2,0	4,5	34	38	
GÄVLEBORG	8,0	7,0	4,0	2,0	2,5	4,5	46	13	
Gävle	6,0	8,5	5,0	1,5	3,5	5,0	28	14	
VÄSTERNORRLAND	9,0	5,0	5,0	3,5	7,0	6,0	65	35	3- 4
JÄMTLAND	6,0	2,0	3,0	6,0	8,0	5,0	24	25	
VÄSTERBOTTEN	6,5	4,5	3,0	3,0	8,0	5,0	46	13	11-12
NORRBOTTEN	4,5	4,5	4,5	1,5	4,5	4,0	25	-	
RIKET	8,2	6,1	5,6	5,7	6,9	6,5	2993	31	
Kommuner	8,8	6,0	5,7	6,1	6,8	6,7	1898	31	

1) sannolik omsättning

2) enligt ortsprisunderlaget

Omsättning totalt och i köpepar samt prisökning 1975-79 för bostadshyreshus i åldersklass 1940-49. Länen och vissa kommuner.

LÄN Kommun	Omsättning					Medel	Totalt antal 2)	Köpepar %	Prisökn 1975-79 %
	-75 %	-76 %	-77 %	-78 %	-79 ¹⁾ %				
STOCKHOLM	5,5	5,0	3,0	5,5	6,5	5,0	446	34	6- 7
Stockholm	5,5	5,0	2,5	5,0	6,5	5,0	337	32	6- 7
UPPSALA	4,0	3,0	3,5	1,0	2,0	2,5	30	27	
Uppsala	2,5	3,0	2,5	0,5	2,5	2,0	17	35	
SÖDERMANLAND	6,0	6,0	5,5	6,5	10,0	7,0	208	35	9-10
Eskilstuna	6,5	5,0	6,5	8,0	6,0	6,5	105	31	12-13
ÖSTERGÖTLAND	5,0	6,0	6,5	6,5	5,0	6,0	221	27	6- 7
Linköping	7,0	9,0	5,0	8,5	7,0	7,5	102	32	8- 9
Norrköping	2,5	6,0	12,5	6,5	3,5	6,0	59	34	4- 6
JÖNKÖPING	5,0	5,5	5,5	4,0	4,0	5,0	209	27	4- 5
Jönköping	2,0	6,0	5,5	4,5	5,5	4,5	59	25	
KRONOBERG	5,5	3,5	4,0	4,5	5,5	4,5	67	36	
KALMAR	6,0	4,5	6,5	6,5	7,0	6,0	132	23	6- 7
Kalmar	7,0	6,5	5,0	9,5	7,5	7,0	76	28	10-12
GOTLAND	5,5	3,0	4,5	5,5	5,5	5,0	16	38	
BLEKINGE	7,5	5,0	4,0	7,5	9,0	6,5	86	38	10-12
KRISTIANSTAD	6,0	6,0	4,0	5,0	6,0	5,5	75	20	6- 7
MALMÖHUS	6,5	6,0	5,5	6,5	6,5	6,0	322	29	5- 6
Malmö	6,5	5,0	4,0	5,0	5,5	5,0	94	32	5- 6
Helsingborg	8,5	5,0	11,0	6,5	5,5	7,5	51	31	7- 8
HALLAND	7,0	4,5	5,0	6,0	9,5	6,5	99	39	8- 9
Halmstad	8,5	5,0	5,5	6,0	10,0	7,0	64	39	8- 9
GBG O BOHUS	6,0	6,5	4,0	5,5	4,5	5,5	215	31	8- 9
Göteborg	5,5	6,0	4,5	6,0	2,5	5,0	141	32	7- 9
ÄLVSBORG	5,0	5,0	3,5	4,5	8,0	5,0	192	28	
Borås	6,0	6,0	4,0	6,0	12,5	6,5	82	32	3- 4
SKARABORG	5,0	5,5	5,0	6,5	7,0	6,0	147	23	
VÄRMLAND	2,0	7,5	5,0	7,0	7,0	5,5	113	32	8-10
Karlstad	4,0	9,5	5,0	5,5	10,0	7,0	62	50	7- 8
ÖREBRO	4,5	7,0	4,5	3,0	6,0	5,0	115	29	10-12
Örebro	5,5	8,0	3,5	2,5	9,0	5,5	59	29	
VÄSTMANLAND	5,0	5,0	3,5	3,0	7,0	5,0	102	25	4- 5
Västerås	4,0	5,0	3,5	1,0	7,0	4,0	37	16	
KOPPARBERG	3,5	1,5	2,0	1,5	1,5	2,0	30	33	
GÄVLEBERG	4,0	3,5	3,5	2,5	7,5	4,5	76	14	
Gävle	6,5	5,0	5,0	2,5	10,0	6,0	52	10	
VÄSTERNORRLAND	7,0	4,0	3,5	4,5	2,5	4,5	93	39	9-10
JÄMTLAND	4,0	6,0	4,0	4,5	4,5	4,5	52	19	13-15
VÄSTERBOTTEN	5,5	4,5	4,5	6,0	5,5	5,5	104	24	10-11
NORRBOTTEN	3,5	2,5	2,5	2,5	4,5	3,0	62	5	
RIKET	5,3	5,2	4,3	5,1	6,0	5,2	3212	29	
Kommuner	6,0	6,2	4,9	5,7	6,5	5,6	1397	31	

1) sannolik omsättning

2) enligt ortsprisunderlaget

Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklasserna 1930-49 fördelad på storleksklasser. Länen och vissa kommuner.

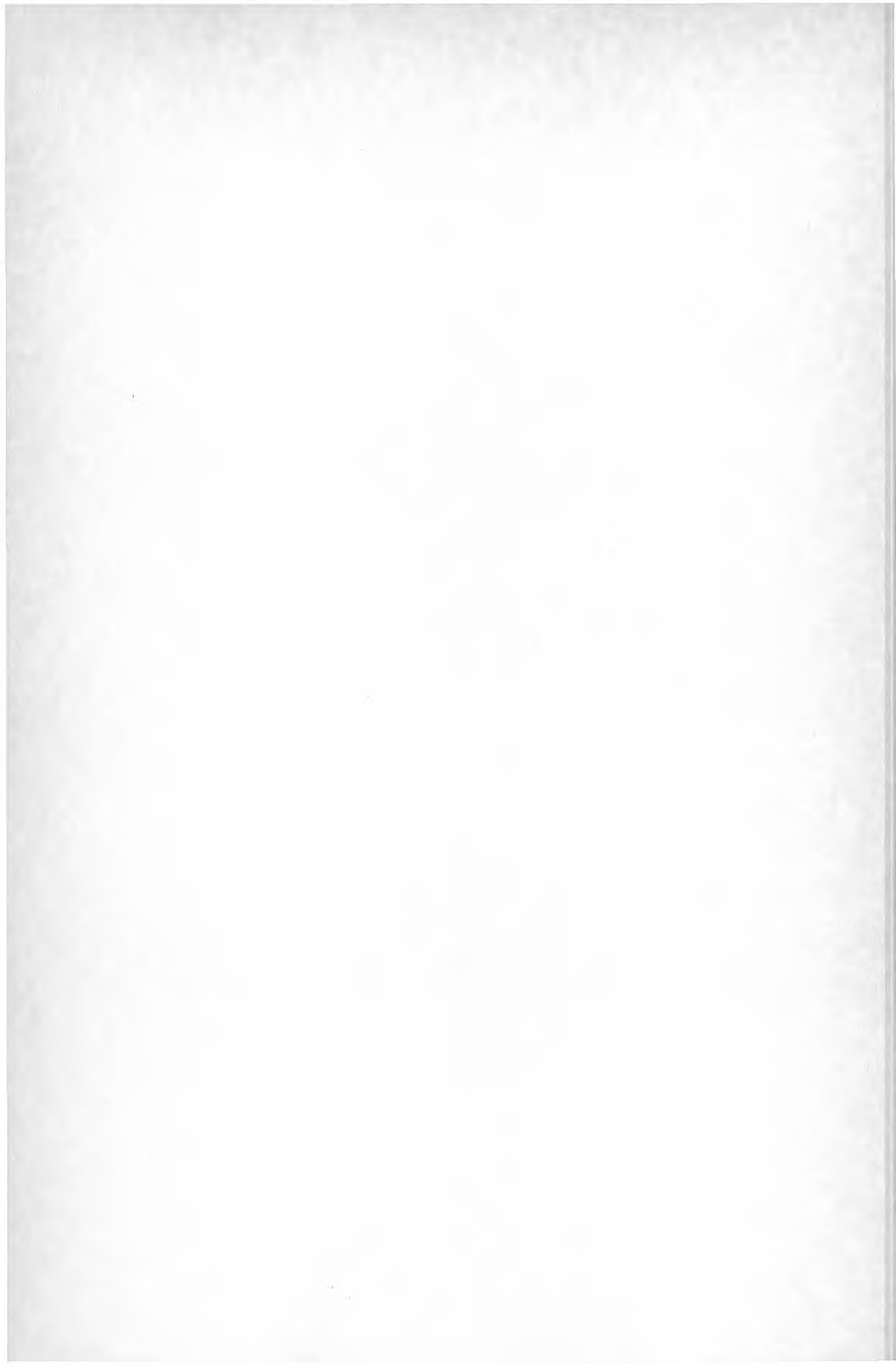
LÄN Kommun	Totalt antal	Känd yta antal	Bostadslägenhetsyta		
			-399 m ² %	400-1499 m ² %	1500 m ² %
STOCKHOLM	916	852	10	73	17
Stockholm	752	699	6	75	19
UPPSALA	47	40	45	30	25
Uppsala	28	27	30	37	33
SÖDERMANLAND	339	277	45	54	1
Eskilstuna	184	172	39	60	1
ÖSTERGÖTLAND	442	340	41	54	5
Linköping	198	153	37	60	3
Norrköping	129	107	23	67	10
JÖNKÖPING	332	245	65	31	4
Jönköping	108	82	27	67	6
KRONOBERG	92	77	77	18	5
KALMAR	217	192	63	33	4
Kalmar	121	117	54	41	5
GOTLAND	20	16	65	10	5
BLEKINGE	126	121	66	26	8
KRISTIANSTAD	144	113	48	39	13
MALMÖHUS	783	627	22	64	14
Malmö	292	277	2	71	27
Helsingborg	183	78	19	71	10
HALLAND	155	123	70	27	3
Halmstad	110	101	71	25	4
GÖTEBORG OCH BOHUS	585	547	19	71	10
Göteborg	453	427	10	78	12
ÄLVSBERG	427	318	66	33	1
Borås	235	179	55	43	2
SKARABORG	256	204	71	26	3
VÄRMLAND	207	185	71	26	3
Karlstad	133	130	71	28	1
ÖREBRO	266	249	46	51	3
Örebro	179	170	39	58	3
VÄSTMANLAND	194	174	51	44	5
Västerås	110	104	61	33	6
KOPPARBERG	64	40	75	25	0
GÄVLEBORG	122	109	73	23	4
Gävle	80	72	62	32	6
VÄSTERNORRLAND	158	135	79	20	1
JÄMTLAND	76	71	61	39	0
VÄSTERBOTTEN	150	138	73	26	1
NORRBOTTEN	87	79	67	30	3
RIKET	6205	5272	43	49	8

Omsättning 1975-79 av bostadshyreshus i åldersklass 1930-39 fördelad på ägare-kategorier. Länen och vissa kommuner.

LÄN Kommun	Totalt antal	Känd köpare o säljare antal	Fysisk pers & dödsbo		Svenskt AB & an jur pers		Stat, kommun, kyrka, bosträtts- för, allmn. bostför	
			köp %	sälj %	köp %	sälj %	köp %	sälj %
STOCKHOLM	470	419	73	77	18	23	9	-
Stockholm	415	374	72	76	19	24	9	-
UPPSALA	17	14	100	79	-	21	-	-
Uppsala	11	8	100	75	-	25	-	-
SÖDERMANLAND	131	112	79	80	19	10	2	10
Eskilstuna	79	68	75	83	24	10	1	7
ÖSTERGÖTLAND	221	200	86	89	8	6	6	5
Linköping	96	92	84	92	6	4	10	4
Norrköping	70	59	91	86	8	9	1	5
JÖNKÖPING	123	109	80	91	16	9	4	-
Jönköping	49	39	79	97	13	3	8	-
KRONOBERG	25	25	96	92	4	8	-	-
KALMAR	85	83	82	91	14	7	4	2
Kalmar	45	44	89	96	11	4	-	-
GOTLAND	4	4	100	100	-	-	-	-
BLEKINGE	40	34	88	91	3	9	9	-
KRISTIANSTAD	69	58	89	91	9	9	2	-
MALMÖHUS	461	377	75	82	22	17	3	1
Malmö	198	165	68	82	29	16	3	2
Helsingborg	132	90	77	82	14	18	9	-
HALLAND	56	46	89	87	9	13	2	-
Halmstad	46	38	92	84	8	16	-	-
GBG O BOHUS	370	276	52	79	21	17	27	4
Göteborg	312	229	48	78	22	18	30	4
ÄLVSBORG	235	214	87	92	10	7	3	1
Borås	153	140	84	93	14	6	2	1
SKARABORG	109	102	92	94	6	5	2	1
VÄRMLAND	94	86	93	87	6	11	1	2
Karlstad	71	64	90	89	8	9	2	2
ÖREBRO	151	144	85	86	13	13	2	1
Örebro	120	115	85	86	13	14	2	-
VÄSTMANLAND	92	77	82	94	9	6	9	-
Västerås	73	60	83	98	7	2	10	-
KOPPARBERG	34	31	81	74	16	26	3	-
GÄVLEBORG	46	44	89	91	11	7	-	2
Gävle	28	27	89	96	11	4	-	-
VÄSTERNORRLAND	65	52	83	98	4	2	13	-
JÄMTILAND	24	24	79	100	8	-	13	-
VÄSTERBOTTEN	46	42	83	95	12	5	8	-
NORRBOTTEN	25	24	75	92	4	4	21	4
RIKET	2993	2597	79	85	14	13	7	2

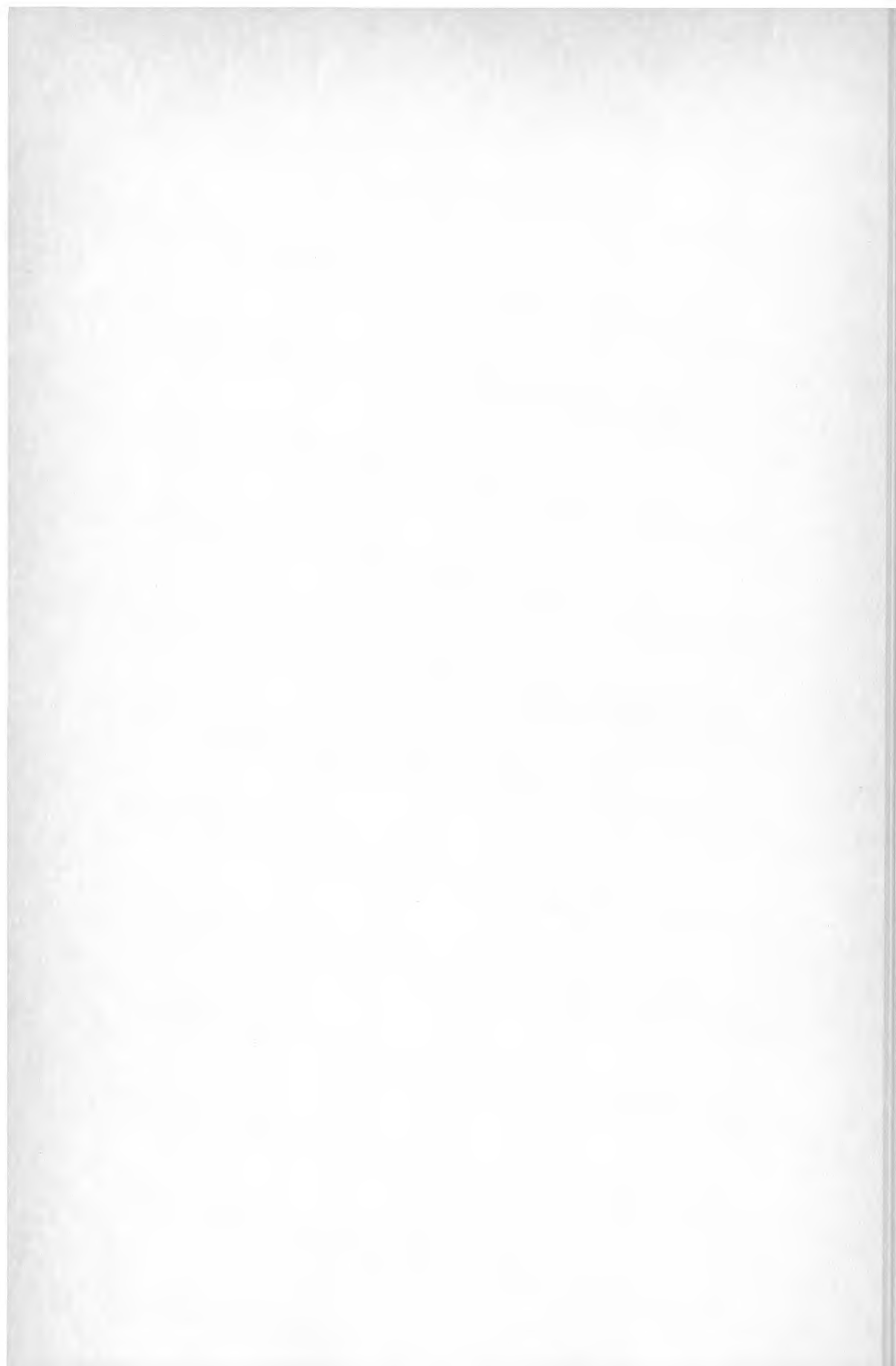
Omsättning 1975-79 av bostadshureshus i åldersklass 1940-49 fördelad på ägarekategorier. Länen och vissa kommuner.

LÄN Kommun	Totalt antal	Känd köpare o säljare antal	Fysisk pers & dödsbo		Svenskt AB & an jur pers		Stat, kommun kyrka, bosträtts- för, allm. bostför	
			köp %	sälj %	köp %	sälj %	köp %	sälj %
STOCKHOLM	446	373	67	70	26	29	7	1
Stockholm	337	283	66	70	28	30	6	-
UPPSALA	30	26	69	61	19	31	12	8
Uppsala	17	13	70	54	15	46	15	-
SÖDERMANLAND	208	186	88	78	11	10	1	12
Eskilstuna	105	93	89	82	11	10	-	8
ÖSTERGÖTLAND	221	198	88	86	7	12	5	2
Linköping	102	94	90	85	1	13	9	2
Norrköping	59	47	83	77	17	21	-	2
JÖNKÖPING	209	189	89	82	8	13	3	5
Jönköping	59	45	78	69	13	13	9	18
KRONOBERG	67	52	86	75	4	19	10	6
KALMAR	132	124	83	87	12	10	5	3
Kalmar	76	71	83	90	13	10	4	-
GOTLAND	16	14	93	93	-	-	7	7
BLEKINGE	86	70	95	77	4	14	1	9
KRISTIANSTAD	75	71	89	76	10	17	1	7
MALMÖHUS	322	273	82	78	17	21	1	1
Malmö	94	81	83	80	17	20	-	-
Helsingborg	51	44	68	68	27	32	5	-
HALLAND	99	92	83	91	15	9	2	-
Halmstad	64	63	78	90	19	10	3	-
GBG OCH BOHUS	215	172	62	71	30	20	8	9
Göteborg	141	111	58	66	31	21	11	13
ÄLVSBORG	192	171	85	82	10	17	5	1
Borås	82	67	76	79	19	21	5	-
SKARABORG	147	138	97	85	2	11	1	4
VÄRMLAND	113	104	83	83	7	14	10	3
Karlstad	62	55	91	96	7	4	2	-
ÖREBRO	115	114	78	77	17	23	5	-
Örebro	59	58	80	88	17	12	3	-
VÄSTMANLAND	102	92	75	74	23	23	2	3
Västerås	37	28	71	85	25	11	4	4
KÖPPARBERG	30	26	81	81	15	15	4	4
GÄVLEBORG	76	74	92	88	8	9	-	3
Gävle	52	50	92	90	8	8	-	2
VÄSTERNORRLAND	93	70	91	90	6	7	3	3
JÄMTLAND	52	51	94	98	4	2	2	-
VÄSTERBOTTEN	104	92	89	93	10	5	1	2
NORRBOTTEN	62	56	65	91	5	4	30	5
RIKET	3212	2827	82	80	14	16	4	4



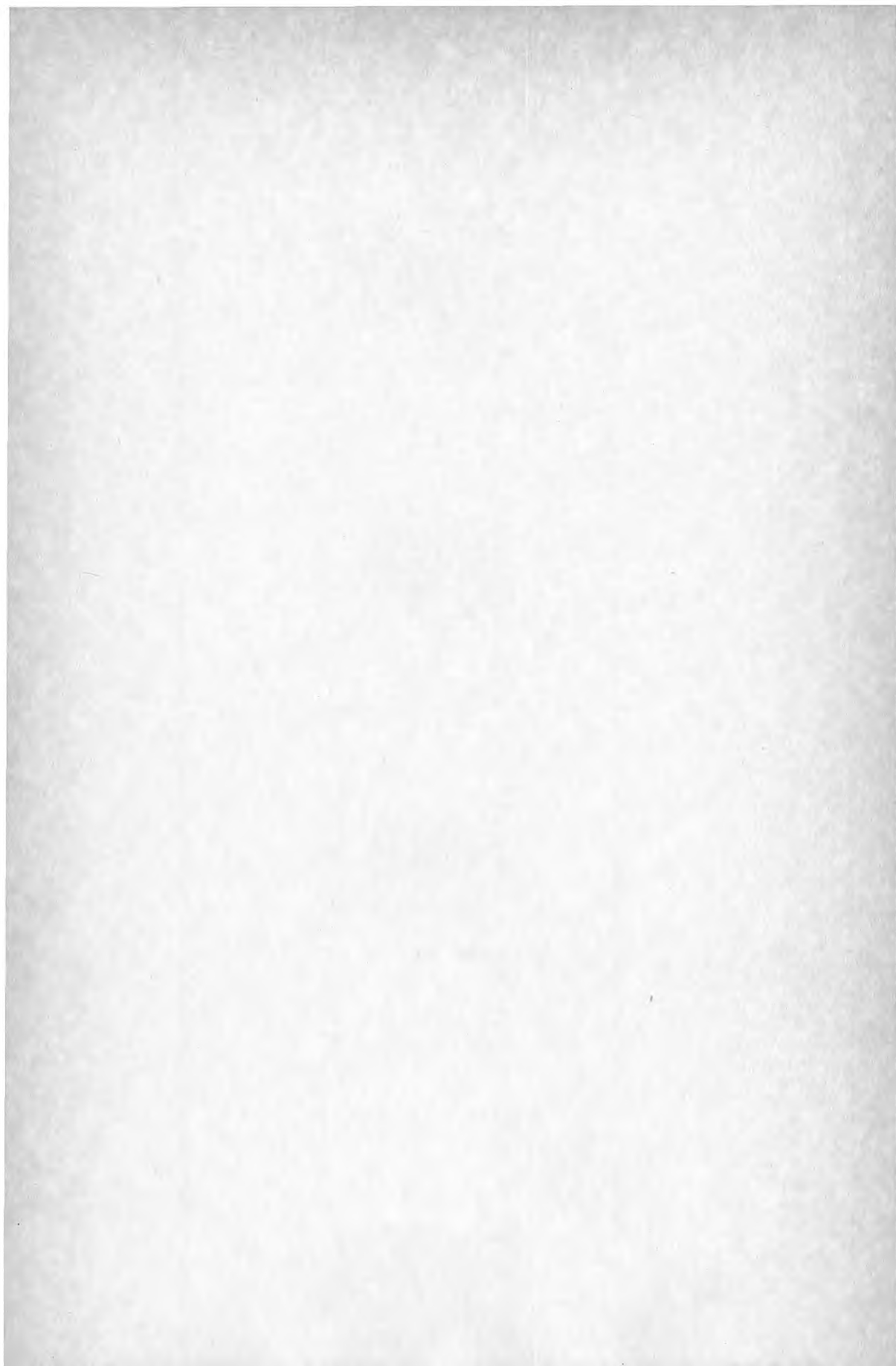
LITTERATURFÖRTECKNING

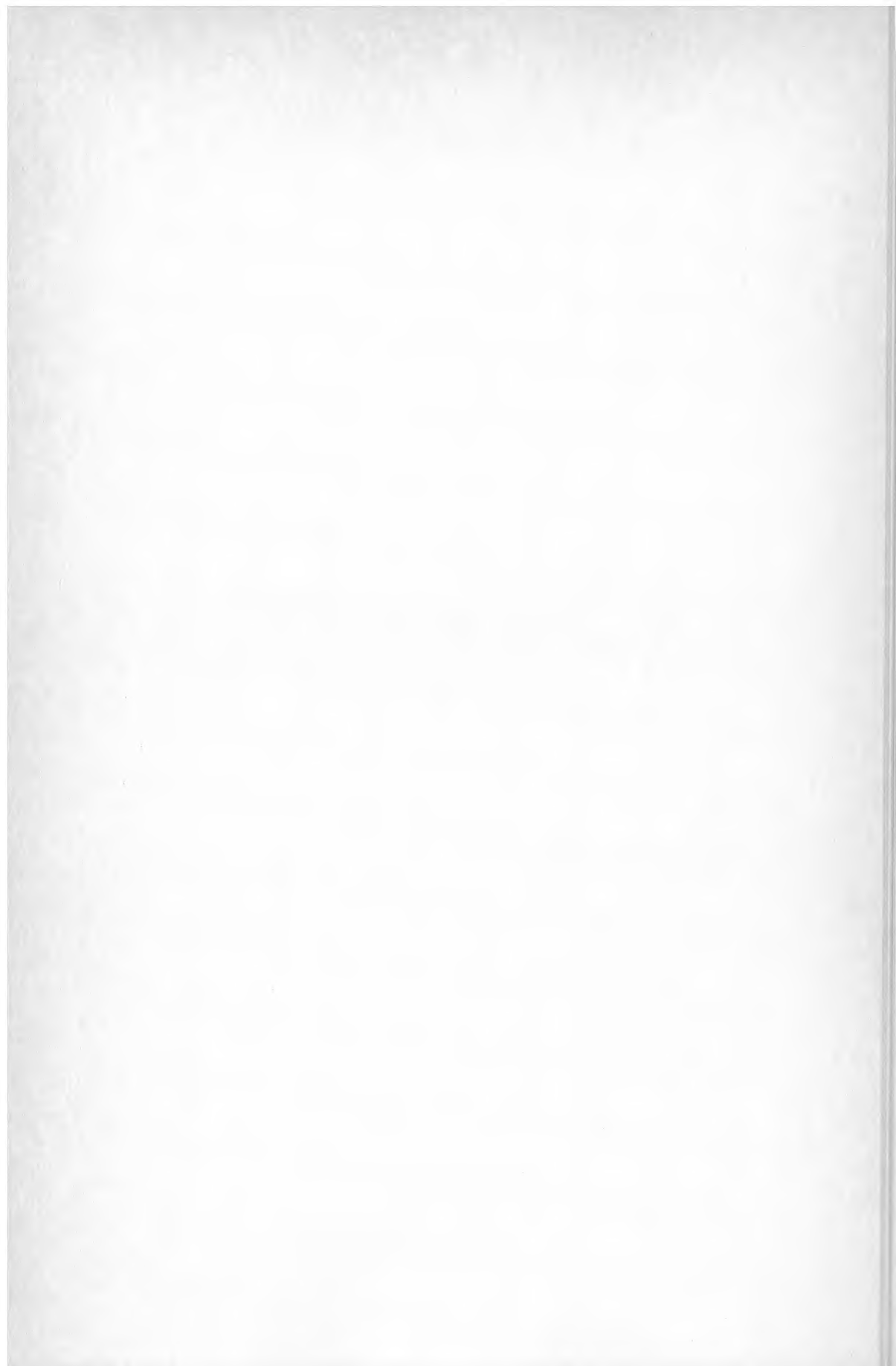
- Carlegrim, E. - Hyresfastigheter i Sverige. En kart-
Skoog, M. laggning av ägare-, ålders- och stor-
leksstruktur. Rapport R21:1978 från
Statens råd för byggnadsforskning.
Stockholm 1978.
- Klerfelt, D. - Bostadshyreshus från 1930- och 1940-
Waara, A-C. talen i Stockholms kommun. Bestånd
och marknad. Examensarbete nr 126
vid inst för fastighetsekonomi (hand-
ledare E Carlegrim). Stockholm 1979.
- Lantmäteriverket- Ortsprisunderlag. Annan fastighet.
Riksskatteverket Informationsbroschyr. Gävle 1979.
- Riksskatteverket Handledning för allmän fastighets-
taxering 1975.
- Riksskatteverket Skatte- och taxeringsförfattningarna.
- Statistiska Fastighetsprisstatistik, årliga redo-
centralbyrån visningar 1975-79. Småhus och hyres-
hus. Statistiska Meddelanden. Serie P.
- Statistiska Folk- och bostadsräkningen 1975. Del 4
centralbyrån Lägenheter i hela riket, länen, kom-
muner och tätorter. Stockholm 1977.

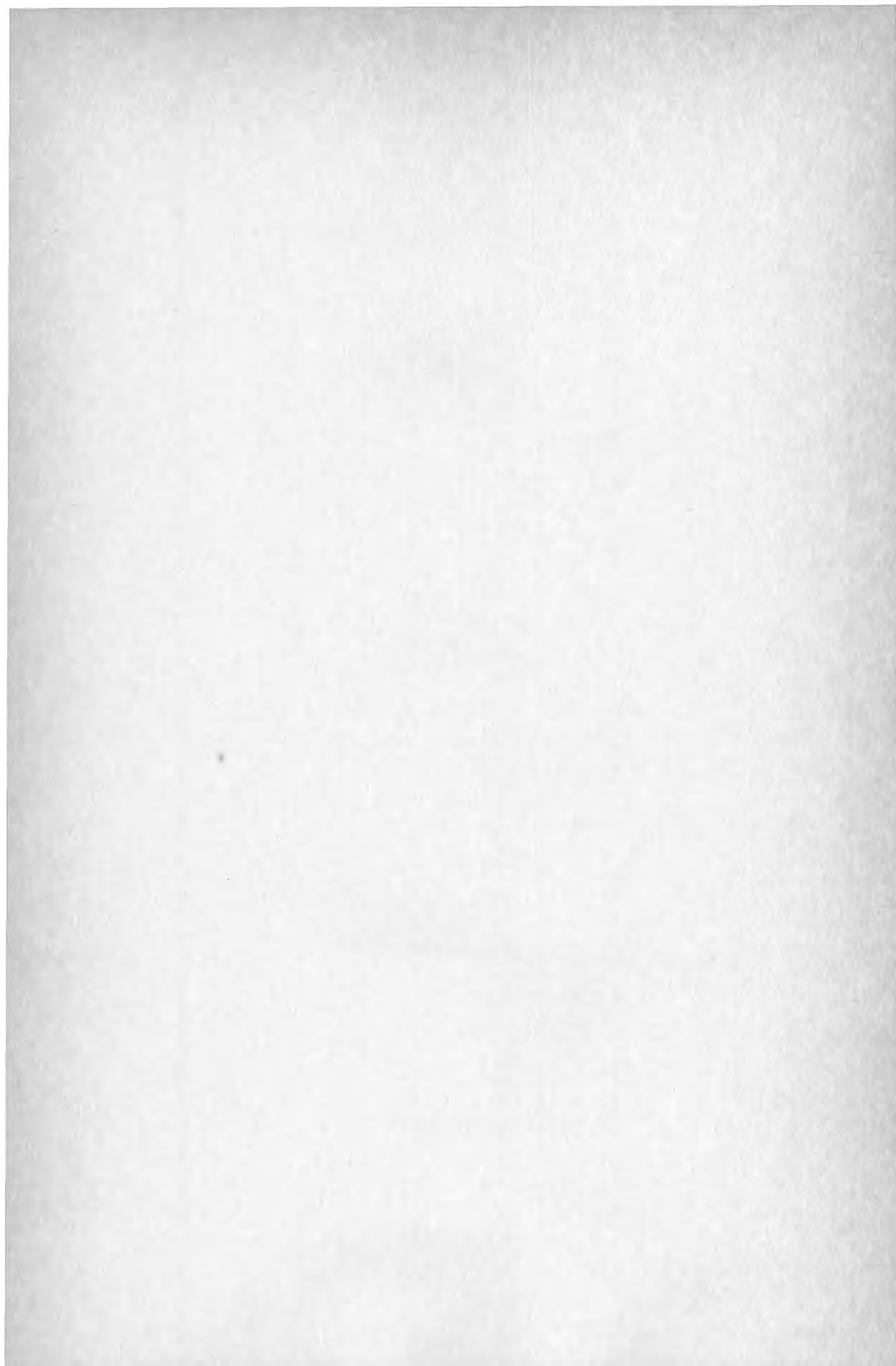


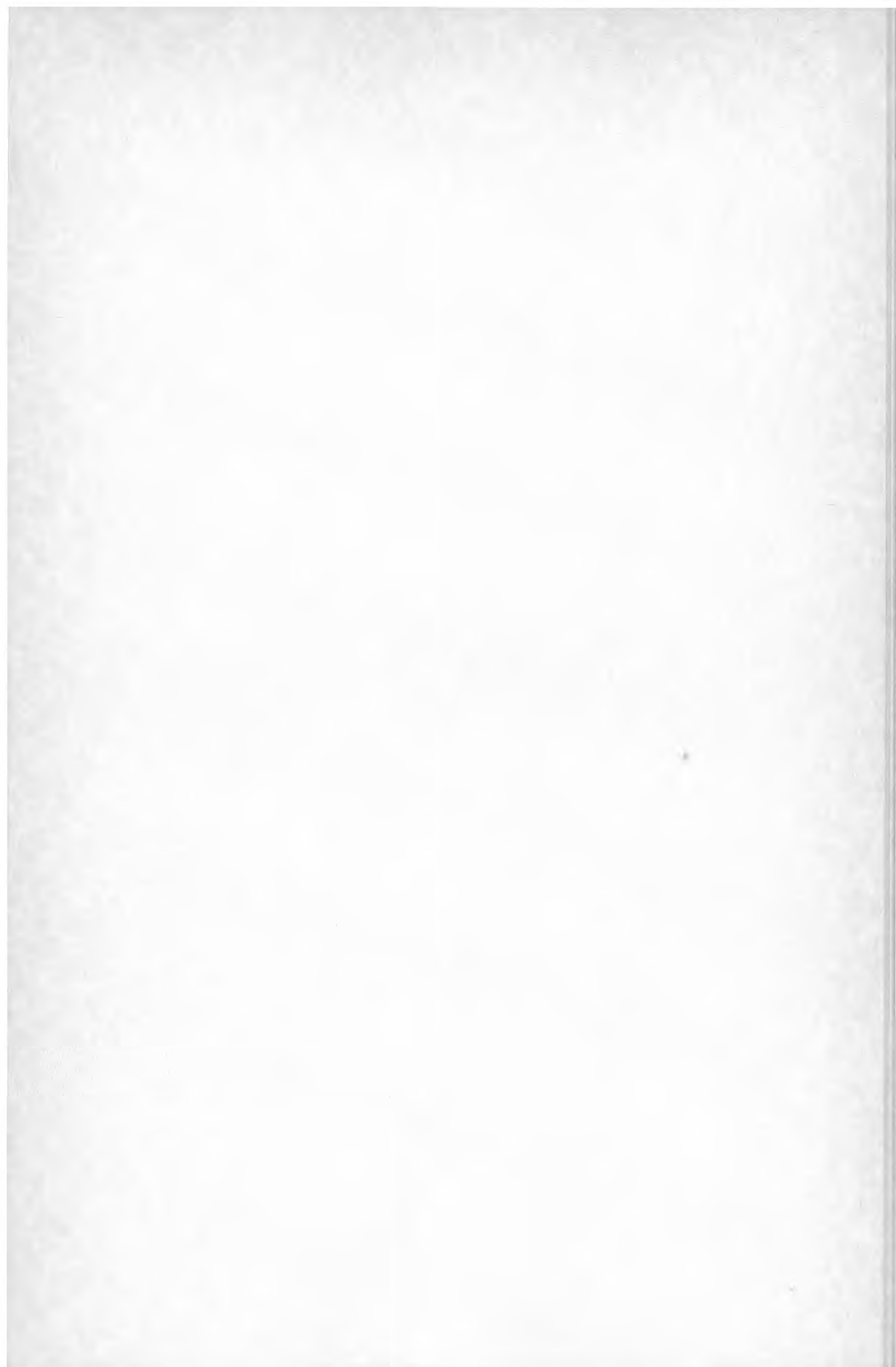












Denna rapport hänför sig till forskningsanslag
790814-6 från Statens råd för byggnadsforskning
till Institutionen för fastighetsekonomi, Tekniska
högskolan, Stockholm.

R60: 1981

ISBN 91-540-3500-7

Statens råd för byggnadsforskning, Stockholm

Art.nr: 6700360

Abonnemangsgrupp:
T. Fastighetsförvaltning

Distribution:
Svensk Byggtjänst, Box 7853
103 99 Stockholm

Cirkapris: 35 kr exkl moms